

A Fővárosi Ítéletábrla a egréb érdekel 2 (..... u. - dr. Bártfai Beatrix és dr. Abayné dr. Török Mónika Györgyi ügyvédek) által képviselet Zrt. (.... u.) I. rendű felperesnek a dr. Ügyvédi Iroda (..... út, ügyintéző: dr. Karl Gábor ügyvéd) és a egréb érdekel 2 (..... u., ügyintéző: dr. Bártfai Beatrix és dr. Abayné dr. Török Mónika Györgyi ügyvédek) által képviselet Zrt. (.... u.) II. rendű felperesnek a Ügyvédi Iroda (..... u., ügyintéző: dr. Mátrai Mihály ügyvéd) által képviselet Zrt. (..... utca) alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása és más iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2018. november 28-án kelt 7.G.41.925/2017/55. számú ítélete ellen a felperesek által benyújtott fellebbezés folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta a következő

ítéletet :

A Fővárosi Ítéletábrla az elsőfokú bíróság ítéletét a keresetet elutasító részében - a teljes perköltségre kiterjedően - helybenhagyja, míg a felpereseket marasztaló részében a főkövetelés és annak kamatai tekintetében megváltoztatja, az alperesnek egyetemlegesen fizetendő összeget 778.117.387 (hétszázhetvennyolcmillió-száztizenhétezer-háromszáonyolcvanhét) forintra felemeli, és a felpereseket ezen összegből 754.274.229 (hétszázötvennégymillió-kétszázhetvennégyezer-kétszázhuszonkilenc) forint után 2019. június 5. napjától, 23.843.....8 (huszonhárommillió-nyolcszáznegyvenháromezer-százötvennyolc) forint után 2020. június 14. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékkal növelt összegével megegyező mértékű késedelmi kamat megfizetésére kötelezi.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 9.676.400 (kilencmillió-hatszázhetvenhatezer-négyszáz) forint + áfa összegű másodfokú eljárásban és 1.340.000 (egymillió-háromszáznegyvenezer) forint felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

- [1] Az elsőfokú bíróság által megállapított, a fellebbezés elbírálása szempontjából irányadó tényállás szerint a Rt. (továbbiakban) és a Rt. (Továbbiakban) 1994. május 26-án jött létre az Rt. szétválásával, u. ... szám alatti székhellyel mint állami tulajdonban lévő egyszemélyes részvénytársaság, amelyekben a Magyar Állam nevében a tulajdonosi jogokat a pénzügyminiszter gyakorolta, a részvényei 25 %-a+1 szavazat közvetlen állami tulajdonban maradt, a többi 75 %-1 szavazat a Zrt. tulajdonába került. A Részvénytársaságról és a Részvénytársaságról szóló 1994. évi XLII. törvény 14. § (1) bekezdése alapján 2010. június 17. és 2012. július 24. között egyik felperesi társaságnál sem kerül sor igazgatóság megválasztására, a törvény az igazgatóságnak a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvényben meghatározott jogait a vezérigazgató hatáskörébe utalta. 2012. július 24. óta a felperesek ügyvezető szerve az igazgatóság lett és a vezérigazgató feladatát az igazgatóság határozta meg. A jogalkotó a 2012. évi XLV. törvénnyel 2012. május 10. napjától kezdődően az és a részvényeit közvetlen állami tulajdonba vette, és a tulajdonosi jogok gyakorlását a külgazdasáért és a Kárpát-medencei Gazdasági Övezet gazdaságfejlesztéséért felelős miniszter jogkörébe, majd a

2012. CLXIII. törvénnyel 2012. november 28. napjától a gazdaságpolitikáért felelős miniszter hatáskörébe utalta. A változás mögött a kormánynak az a gazdaságpolitikai stratégiája és annak hatékonyabb végrehajtása állt, ami prioritásként fogalmazta meg a hazai export tevékenység támogatását, a magyar áruk és szolgáltatások exportjának finanszírozását.

A tulajdonosi jogok gyakorlójának személyében bekövetkezett változást követően a felperesek menedzsmentje is módosult, a perrel érintett időszakban a felperesek vezérigazgatója 2012. június 15-től **N. R.** lett, aki ezt a tisztséget 2014. december 11-ig látta el, a vezérigazgató-helyettese pedig 2012. július 1. napjától **D. T.** lett, aki ezt a tisztséget 2014 júliusáig látta el. Az új menedzsment feladata volt új stratégia kidolgozása, a felperesek nagybankká fejlesztése, létszámának 120 főről 250 főre növelése és a felperesek megfelelő elhelyezéséhez új székház felkutatása. A költözési programot a felperesek irányítását ekkor még egyedül ellátó vezérigazgató indította el, és a költözési program felelőseként **D. T.-t** jelölte ki, aki az üzemeltetési-költségvetési területen készítette elő a döntést, míg a dolgozók elhelyezése **K. P.**, humánpolitikai igazgató feladata volt. A döntéseket a vezérigazgató hozta meg, akit a projektfelelősök hetente tájékoztattak a megtett intézkedésekről és a döntésre váró kérdésekről. A tulajdonosi jogokat gyakorló minisztert, valamint a 2012. július 24-ét követően felállított igazgatóságot a vezérigazgató tájékoztatta, és 2013. évtől kezdődően a székhely változtatási programot az üzleti tervben is szerepeltette.

Az új menedzsment kinevezésekor már folyamatban volt a felperesek új székház keresésének programja, de még más lokációval, és kisebb létszámmal, 100 tervezett főre. A korábbi menedzsment által 3 külsőbb kerületben lévő ingatlan került kiválasztásra, amit az új vezetés a megváltozott körülmények között a felperesek elhelyezésére már nem tartott alkalmasnak. **D. T.** a vezérigazgató hozzájárulásával 2012. júliusában a megváltozott stratégiai célokra és a várható jelentős létszámbővülésre figyelemmel új piackutatási szempontokat állított össze az üzemeltetési és beszerzési osztállyal, amelyben kiemelt helyen határozták meg a minisztériumok közelségét, a munkavégzéshez kapcsolódó egyéb intézmények közelségét, a gépkocsival és tömegközlekedési eszközökkel való jó megközelíthetőséget és azt, hogy az épület közvetlen környezete megfelelően színvonalas legyen. A piackutatás szempontjai között a felperesek területigényét kb. 2500 m²-ben jelölék meg $\pm 20\%$ eltéréssel, hozzávetőlegesen 175 fő elhelyezésére maximum 3 szinten, 20 db parkolóval és kb. 100 m² raktárral. A tervekben a bérleti szerződés kezdő időpontját 2013. január 1. napjában, futamidejét 5, illetve 3+3 évben határozták meg. E szempontrendszerrel 2012. július 26-án készült el az első indikatív ajánlatkérés az ingatlanközvetítők felé, amelynek a célja az volt, hogy felmérjék a piacot.

Erre az első indikatív ajánlatkérésre 60-100 közötti ajánlat érkezett, közöttük a Zrt. (a továbbiakban: Zrt.) 2012. augusztus 2-án megküldött ajánlata is a sz., hrsz. alatti bérbeadhatóságára. Az első indikatív ajánlatkérés 2012. októberére fejeződött be. A vezérigazgató-helyettes október 18-án terjesztette a vezérigazgató elé a beérkezett ajánlatokat, és ekkor született döntés arról, hogy a megadott szempontrendszer alapján beérkező ajánlatok nem alkalmasak a költözéshez szükséges döntés meghozatalához, és 2012. december végén új szempontrendszerrel egy új székházkeresést indítottak.

A második indikatív ajánlatkérésben már olyan belvárosi és reprezentatív irodaházakat kerestek, amelyben a felperesek a főbérlet, és lehetőség szerint más bérletre nincs az ingatlan, és a négyzetméter helyett meghatározott létszám elhelyezésére kértek ajánlatot. Az indikatív ajánlatkérésből azért hagyták ki a terület nagyságát, mert az ingatlanok adottságai nagyon különbözőek voltak, és nem az alapterület nagysága, hanem meghatározott létszám elhelyezése volt az elsődleges szempont. Az új szempontrendszert már a menedzsment állította össze, és a második körben lefolytatott ajánlatkérést csak azoknak az ingatlanközvetítőknek és korábbi ajánlattevőknek küldték meg, akik az első körben az ingatlankeresésben együttműködők voltak, illetve akikről tudták azt, hogy rendelkeznek a megváltozott szempontoknak megfelelő, bérbe adható ingatlannal.

Erre az ajánlatkérésre is legalább 80 ajánlat érkezett, amit kb. 10-15 ajánlatra szűkítettek, és ezt a szűkített listát kapta meg a vezérigazgató-helyettes 2013. január 28-án kelt e-mailben.

- [2] A felperesek által kezdeményezett ajánlatkérések második körében a Zrt. ajánlatot nem tett. A perben feltárt adatokból nem lehetett megállapítani, hogy a Zrt. szűkített indikatív ajánlatkérést kapott-e. A Zrt.-nek ekkor már nem volt bérbeadás útján történő hasznosítási szándéka.
- [3] A bérbeadására 2013. február 5-én - sem az ajánlat előterjesztésekor, sem később meg nem nevezett ügyfél képviseletében - dr. Mátrai Mihály (aki az alperes jogi képviselője a perben) tett ajánlatot e-mailben, **D. T.**-nak címezve. A felperesek vezérigazgató-helyettese 2013. február 11-én elküldött e-mail üzenetében jelezte vissza dr. Mátrai Mihálynak, hogy érdekli az ajánlat, és közölte, hogy 200 fős, hosszabb távon 250 fős létszámra keres irodai elhelyezést, amihez mintegy 3500-4000 m² alapterületet szeretnének bérelni. Ezt követően az ajánlatkérő és az ajánlattevő képviselője között személyes találkozóra került sor, aminek eredményeként 2013. február 19-én dr. Mátrai Mihály újabb ajánlatot küldött az alapterületre, a bérleti díjra, az üzemeltetési költségre, a parkoló bérleti díjára. Ebben az ajánlatában már szerepelt az opciós jog biztosításának lehetősége is, valamint az, hogy a bérleti díj egy része az opciós vételárba beszámítható, továbbá, hogy az étterem megvásárlására is tárgyalásokat folytat, s ha eredménnyel jár, akkor a vendéglátó egység szolgáltatásait üzemi étkezés céljára felajánlja. Jelezte, hogy az ingatlanban található egy teljes kiépítésű fitness/wellness-részleg, amely bérlő általi használatára megállapodás esetén szintén mód nyílhat. Az ajánlatban a teljes bérbe adható területet a közös használatú részekkel együtt 4.702 m²-ben jelölte meg azzal, hogy a közös terület aránya ennek a 20 %-a. Az ajánlata 3.395 m² bérelt terület + 20 % közös használatú terület, összesen 4.074 m² terület bérbeadására és 20 db parkolóhelyre vonatkozott. A bérleti díjat 22 euró/m²/hó összegben, az üzemeltetési költséget 4 euró/m²/hó összegben és a parkoló bérleti díját 150 euró/parkoló/hó összegben ajánlotta meg azzal, hogy ezekre az összegekre még áfa számítandó fel.
- Ezen ajánlat kézhezvételét követően - 2013. február 20-án - a vezérigazgató-helyettes továbbította az irodai ajánlatokat a munkatársainak azzal a megjegyzéssel, hogy a-át tartja a legalkalmasabbnak, „ami drága, de érdemes rá alkudni”.
- Egy újabb személyes egyeztetést követően dr. Mátrai Mihály a bérleti díj vonatkozásában 2013. március 6-án módosította az ajánlatát, azt 19 euró/m²/hó összegre leszállította, és vételi opció esetén felajánlotta, hogy a vételárba beszámít 4 euró/m²/hó kifizetett bérleti díjat. Ebben az ajánlatban az alapterület nem módosult.
- [4] A felperesek a 2013. február 26-án kelt levelükben a utcai bérleményre vonatkozó bérleti szerződést 2013. június 30. napjára felmondták. Tájékoztatták továbbá a bérbeadót, hogy a bérleti szerződés megszűnését követően a bérelt terület visszaadását - az eredeti állapot visszaállításához szükséges esetleges munkálatokra is tekintettel - 2013. augusztus 31-ei határidőre tudják vállalni.
- A felmondás közlése és a felmondásban közölt megszűnés időpontja között a felperesek menedzsmentje és a utcai bérlemény bérbeadója között a helyiségek bérbevételével kapcsolatos tárgyalások tovább folytatódtak, és a bérleti szerződés - a perben pontosan meg nem állapítható időpontban és tartalommal - többször is meghosszabbításra került.
- [5] Az ajánlatkérések időszakában a sz. hrsz. alatti, törzsszámú épület, a tulajdonosa a Zrt. volt, aki 2010. júliusában szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát és vette birtokba. A Zrt. 2011-ben bérbeadás útján kívánta hasznosítani az ingatlant, amivel egy ingatlanközvetítő céget bízott meg, de mivel kötelező érvényű ajánlatot nem kapott, 2012-ben olyan döntés született, hogy egy másik ingatlanközvetítő cég bevonásával az ingatlant értékesíti. Az alperesi tulajdonosi körhöz tartozó Kft. az ingatlanra 10.000.000 forint (helyesen: euró) + áfa vételárat ajánlott meg. Az

ingatlan tulajdonosának tudomása volt arról, hogy ezzel párhuzamosan a Kft. a bérbeadására tárgyalásokat folytat a felperesekkel, és arról is tudomása volt, hogy a Kft. létre kíván hozni egy 100 %-ban tulajdonában álló projekt társaságot azzal a céllal, hogy ez a társaság vásárolja meg és hasznosítsa a szám alatti ingatlant. A Kft. és a Zrt. mindezt a 2013. május 6-án kelt okiratban rögzítették, amely okiratban a Zrt. vállalta, hogy a Kft. tudta nélkül nem keresi meg azokat a cégeket szerződéskötés érdekében, amelyeket a Kft. mutatott be. Ezen cégek között külön nevesítették a felpereseket. Ugyanezen a napon a Kft. hasonló tartalmú megállapodást a Zrt.-vel is aláírt. Ennek 1. pontjában rögzítették, hogy a Zrt. „nem keresi meg önállóan a és/vagy Leányvállalata tudta nélkül azokat a személyeket, akiket a és/vagy Leányvállalata mutatott be a Társaság számára a jelen megállapodás aláírásától számított egy éven belül... Amennyiben ezen személyek keresik meg a Társaságot a jelen megállapodásban meghatározott célból, a Társaság nem kezdeményez vele vagy velük a-ának a bérlete vagy eladása vonatkozásában jogviszonyt a jelen megállapodás aláírásától számított 1 éven belül. A jelen megállapodás aláírásakor a által bemutatott személy, mint potenciális bérlő, a Zrt”.

A Zrt. 2013. július 25-én küldte meg a Kft. részére a végleges eladási ajánlatát, amit a Kft. 2013. augusztus 5-én fogadott el.

Ezt követően a Zrt. 2013. augusztus 7-én a Kft. vételi ajánlatát megküldte a **F. Gy.....** Központnak (a továbbiakban: **F. K.**), mivel a Magyar Államot az ingatlan tekintetében elővásárlási jog illette meg, és az Állam nevében az elővásárlási jog gyakorlására a **F. K.** rendelkezett jogosultsággal. A Zrt. a felhívásban tájékoztatta az elfogadott ajánlat főbb feltételeiről. A **F. K.** elnöke a 2013. augusztus 22-én kelt levelében közölte, hogy a Magyar Állam az elővásárlási joggal nem kíván élni.

[6] Az alperesi társaságot 5 millió forint jegyzett tőkével 2013. augusztus 8-án hozták létre az alapítók a saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadására, üzemeltetésére, saját tulajdonú ingatlan adásvételére. A Cégbíróság 2013. augusztus 26-án jegyezte be a cégnyilvántartásba. Minősített többségű befolyással rendelkező tagja **N. D.**, képviselője **N. K.** volt.

[7] Az alperes és a Zrt. az adásvételi szerződést 2013. augusztus 27-én írták alá. A szerződés értelmében a vételár nettó 10.000.000 euró, amelyből az ingatlan vételára nettó 9.740.000 euró, az ingóságok és tartozékok vételára 260.000 euró. A fizetési feltételek szerint az első vételárrészlet az eladási ár 5 %-ának megfelelő összeg, amely az adásvételi szerződés aláírásakor esedékes, és foglalónak minősül, a második vételárrészlet az eladási ár fennmaradó 95%-a, amely az adásvételi szerződés aláírásától számított 60 napon belül esedékes.

Az alperes a perbeli ingatlan megvásárlásához a Zrt.-től és a Zrt.-től hitelt vett fel, aminek biztosítására a perbeli ingatlan bérbeadásából származó minden árbevételre zálogjogot alapítottak, ugyanezen árbevételt az alperes szintén biztosítéki céllal engedményezte is a finanszírozó bankokra, amit óvadéki számlára volt köteles utaltatni, mely óvadéki számlát zárolták. A hitelszerződés jelenleg fennáll az alperes és a finanszírozó bankok között. Nem merült fel adat arra, hogy az alperes a szerződésből eredő kötelezettségeinek nem tesz eleget, ezért a bankoknak a biztosítékok érvényesítésére vonatkozó joga nem nyílt meg.

[8] A felperesek vezérigazgató-helyettese 2013. április 10-én tájékoztatta a vezérigazgatót a beérkezett ajánlatokról és azok kiértékeléséről, egyben kérte a hozzájárulását a szám alatti irodaház bérbevételével kapcsolatos tárgyalások megkezdéséhez és a szerződéskötés előkészítéséhez.

Ezt követően indultak meg a bérleti szerződés feltételeivel kapcsolatos egyeztetések a per alperesével, amit a felperesek oldaláról a vezérigazgató jóváhagyásával **D. T.** vezetett, valamint folytak a helyszíni bejárások, amit a felperesek részben saját munkatársaik, részben külső szakértők közreműködésével végeztek. A bejárásokon az alperes részéről **H. J.** vett részt, akinek az alperessel

mérnök tanácsadói megbízási szerződése volt. A bejárásokon sem a felperesek, sem a felperesek által bevont szakértők, sem az alperes megbízottja tényleges felmérést nem végzett, a valamennyiük rendelkezésére álló Kft. által készített felmérési terv adatait egyeztetették csak szűrőpróbaszerűen, aminek adatait mindkét fél elfogadta.

A felperesek által megbízott külső szakértők abból a szempontból vizsgálták meg az ingatlant, hogy az a banki célokra alkalmas-e, a felperesek által megjelölt létszám - ekkor még 250 fő - befogadása mekkora alapterületet és milyen műszaki átalakítást igényel.

A felperesek a Kft.-vel kötöttek először tervezési tanácsadói szerződést, majd a belsőépítészeti tervek elkészítésére vállalkozási szerződést először szóban, majd utóbb a szerződéseket írásba is foglalták. A tanácsadói szerződést szóban 2013. május 15. napján kötötték meg, amelyben a Kft. a felperesek adatszolgáltatása alapján a belsőépítészeti térkialakítás koncepció és design development elkészítését vállalta. A Kft. bevonásáról a felperesek az alperest e-mailben tájékoztatták és az ingatlan felméréséhez bekérték az ingatlannal kapcsolatos műszaki dokumentációt, amit aztán felperesek továbbítottak a Kft. részére. Az alperes 2013. május 17-én e-mailben küldte meg a felmérési rajzait és a hozzá tartozó alapterületi adatokat. A megküldött dokumentumok között szerepelt 5. pdf dokumentumként a „GIF_kimutatas_...._.....xls” irat, ami a helyiségek, közlekedők és kiszolgáló helyiségek alapterületeit tartalmazta. Az épület teljes dokumentációjával az alperes nem rendelkezett.

A műszaki szempontok mellett a felperesek vizsgálták az ingatlan adottságait biztonsági szempontból is. Az I. rendű felperes pénzügyi és kockázatkezelési asszisztense az ezzel kapcsolatos kérdéseket 2013. május 8-án kelt elektronikus levélben küldte meg az alperesnek.

Az építész állásfoglalásának ismeretében indultak meg a felek között az egyeztető tárgyalások az alperes átalakítási költségekhez való hozzájárulásának mértékéről. Abban a felek között nem volt vita, hogy az épület nem volt minden szinten és minden helyiségben bérbeadásra alkalmas állapotban, így az alperes az átalakításokhoz való pénzbeli hozzájárulását nem vitatta; közöttük az egyeztetés az összecszerűség kérdésében folyt.

A bérbeadásra alkalmas állapot eléréséhez szükséges munkákat az alperes megrendelésére **D. G.**, igazságügyi névjegyzékbe bejegyzett szakértő mérte fel és készítette el 2013. július 4-én a szakértői véleményét a banki székhely, illetve nagybanki biztosítói működtetés céljára történő kialakítás költségeiről. A szakvéleményében rögzítette, hogy az épület 2004-ben teljes körű átalakításon, illetve felújításon esett át, melynek célja egy reprezentatív kialakítású irodaház létrehozása volt, a műemléki helyreállítással párhuzamban. A felújítás során a pince Duna felőli oldalán automata garázs lett kialakítva. Az alsó földszinten egy étterem kapott helyet, melyet a pince utca felőli részén lévő konyha szolgál ki, valamint középen egy bár is elhelyezkedik. A utca felől nyíló földszinten, az első és második szinten, valamint a tetőtérben irodák létesültek. A többszöri tulajdonos- és bérlőváltás után a felső irodarészek jelenleg üresen állnak. A belső udvar üvegfedést kapott és átriumként funkcionál. Az irodaszintek hasznosítására merült fel a banki székházi, illetve nagybanki funkció, melynek betöltéséhez megállapításai szerint átalakításokat, illetve célirányos módozatú kialakításokat kell eszközölni.

Az átalakítás során a meghatározó feladat a - nagy terű, illetve kis terű - irodai funkciók kialakítása volt. Ahhoz, hogy az épület banki, biztosítói, ill. székház célú rendeltetését be tudja tölteni, elsődlegesen belsőépítészeti, gépészet, épületautomatikai, illetve biztonságtechnikai átalakításokat tartott szükségesnek. Szintenként vizsgálta meg az épületet, és a földszinten a rendeltetészerű használat eléréséhez belsőépítészeti munkálatok nem, csak biztonságtechnikai átalakításokat tartott szükségesnek. Az első emeleten a korábban megkezdett átalakítást nem fejezték be, főként gépészet, építészeti, villamossági rendszerek helyreállításával, és belsőépítészeti munkákkal. A közösségi közlekedési területekkel, valamint mosdókkal kapcsolatban azt állapította meg, hogy azok rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban vannak. A második emeleti és tetőtéri területeket is

rendeltetésszerű használatra alkalmasnak minősítette, a biztonságtechnikai átalakítások szükségessége mellett. Az épület homlokzatát is megvizsgálta, és azt jó állapotúnak minősítette, épületszerkezeti károkra utaló jelet nem talált. Az átalakítások becsült költségét 199.767.000 forintban határozta meg.

A szakvéleményben nem a felperesek által tervezett átalakítás költségeit mérte fel, hanem azoknak a befejezési munkáknak a költségeit, amely munkák ahhoz kellettek, hogy az épületben lévő helyiségek rendeltetésszerű használatra alkalmassá váljanak.

[9] A bérbevételére vonatkozó egyeztető tárgyalások alatt a felperesek további elhelyezési lehetőségeket is megvizsgálták.

A piackutatást követően egy 10 ajánlatból álló listát állítottak össze, amelyeket a felperesek munkatársai bejártak, majd az alaprajz és az ajánlati ár alapján négy ingatlant választottak ki: a-át, a utcai, a téri és a téri irodaházat.

A felperesek menedzsmentje - a tulajdonosi jogokat gyakorló miniszter utasítására - 2013. július 23-án az Zrt.-vel is felvette a kapcsolatot olyan állami tulajdonú ingatlanok bérletbe vétele érdekében, amely Budapest belvárosi környezetben helyezkedik el, gépjárművel és tömegközlekedési eszközzel jól megközelíthető, irodai tevékenység folytatására, belföldi és nemzetközi reprezentálásra, fogadásra alkalmas és a biztonsági feltételeknek is megfelel. A várhatóan elhelyezendő létszámot 250 főben jelölték meg, a hasznos alapterületet pedig minimum 4000 m²-ben. A felperesek és az Zrt. között felső vezetői szintű személyes megbeszélésre is sor került. Az Zrt. a közölt specifikációkkal rendelkező állami tulajdonban lévő bérelhető ingatlannal nem rendelkezett. Az Zrt. megkeresése idején még nem volt olyan kötelező érvényű bérbevételi nyilatkozatuk a felpereseknek az alperes felé, ami megakadályozta volna a tárgyalások leállítást és az Zrt. által esetlegesen felajánlott ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés megkötését.

A felperesek menedzsmentje a Magyar Államot megillető elővásárlási jog gyakorlása érdekében a **F. K.**-ot nem kereste meg. A perbeli időszakban a felpereseknek vételi szándéka nem volt.

A vezérigazgató-helyettes a piackutatás eredményéről a vezérigazgatót tájékoztatta, és a perbeli ingatlannal kapcsolatos szerződéskötési tárgyalásokat a vezérigazgató tudtával és hozzájárulásával folytatta le. A fentebb megjelölt négy ingatlanra a szerződéskötési tárgyalások megkezdéséig nem jutottak el, ilyet nem folytattak le, az ajánlatok bekérése és az ingatlanok megtekintése után kizárólag a perbeli ingatlanra vonatkozó szerződéskötési tárgyalások megkezdésére hoztak döntést.

A tulajdonosi jogokat gyakorló minisztert a székházkeresés kérdéseiről a vezérigazgató tájékoztatta. Az alperes 2013. augusztus 13-án kelt e-mail üzenet mellékleteként bérleti előszerződés tervezetét küldött. A bérleti előszerződés tervezetben az alperes a bérbe adandó terület nagyságát 4800 m²-ben tüntette fel.

D. T. a 2013. augusztus 14. napján elküldött e-mail üzenetében észrevételeket tett az alperes által megküldött bérleti előszerződés tervezetre, és a vételi opció vonatkozásában nem fogadta el azt, hogy az opciós szerződés megírusulása nem hat ki a bérleti szerződésre, mert a perbeli ingatlan kiválasztásának egyik legfontosabb tényezője volt a későbbi megvásárlás lehetősége. Az ingatlan állapota vonatkozásában nem fogadta el a szerződésnek azt a részét, hogy az ingatlant a jelen állapotában veszik bérbe, a bérleti díjat a birtokba vétel időpontjától kell fizetniük, és nem fogadta el a kialakítási hozzájárulás összegét sem. Azzal érvelt, hogy a tárgyalásaik során többször szóba került az, hogy jelentős átalakítási munkákat kell végezni az ingatlanban ahhoz, hogy rendeltetésszerűen használható legyen, aminek jelentős időigénye van, és amit nem fed le a 10 éves bérleti jogviszonyt tekintve éves szinten kétszázmillió forint kialakítási hozzájárulás. Nem fogadta el az áprilisi végdátummal meghatározott csökkent bérleti díjú időszakot sem, és azt a teljes átalakítási munkák idejére kérte biztosítani, azaz 2014. június végéig, amikorra tervezik a felperesek - az alperes által is tudottan - az ingatlanba való beköltözést. Kifogásolta az éves díjemelés mértékét

is egyrészt azért, mert erre a magyarországi fogyasztói árindexet nem tartotta megfelelőnek, másrészt az első 5 évben a bérleti díjemeléssel nem értett egyet. A kaució „első kapavágás megtörténte előtti” letétbe helyezését is vitatta, mert az átalakítás költségeinek nagyobb részét a felpereseknek kell viselniük, és emellett a 6 havi bérleti díjnak megfelelő kauciót a felperesek már nem tudják kigazdálkodni.

[10] Az alperes a 2013. augusztus 14-én megküldött válasz e-mailjében úgy nyilatkozott, hogy a vételi opció tekintetében nem zárkózik el a tárgyalástól; a kialakítási hozzájárulás vonatkozásában az ajánlatát fenntartotta, jelezte, hogy a személyes találkozón be fogja mutatni azokat a számításokat, ami szerint az alap szintű kialakítás 200 millió forintból elvégezhető. Jelezte, hogy a felperesek által tervezett kiépítés a számára jelentős értéket képviselő részek visszabontását is igényli, ami teljes értékvesztés még úgy is, hogy a beruházás a bérleti időszak végével az ő tulajdonába kerül, már csak azért is, mert 10-15 év alatt ez a beruházás amortizálódik. A csökkentett bérleti díjú időszakra a felperesek érvelését elfogadta; akárcsak az éves díjemeléssel kapcsolatos észrevételeket. A kaució befizetésnek január 1-jére való módosítását elfogadta, az ennél későbbi időpontra való halasztását azzal utasította vissza, hogy az előszerződés megkötését követően a birtokba adás megtörténik, és a felperesek elkezdi szétbontani a meglévő épületrészeket is.

[11] Figyelemmel arra, hogy az alperes a bérleti előszerződés tervezetben az alapterületet 4800 m²-ben jelölte meg, **D. T.** megkereste a Kft.-t, hogy készítsen alapterületi kimutatást a bérbe veendő területről. A Kft. munkatársa, **Sz. T.** 2013. augusztus 22-én küldte meg **D. T.**-nak a területi kimutatását, amiben a bérlemény összes alapterületét (4 szint+panoráma tárgyaló) 4200 m²-ben tüntette fel azzal, hogy ebbe beleszámolta a bejárattal rendelkező helyiség (leendő bankfiók) területét is, ami 150 m², és belevette a másodlépcső területét. A szintenkénti alapterületet az alábbiak szerint jelölte meg: tetőszint: 779,4 m², II. emelet: 1.135,5 m², I. emelet: 1.093,7 m², földszint: 1.132,8 m².

Ezt követően a vezérigazgató-helyettes az alperesnek ugyanezen a napon megküldött e-mailjében elfogadta a csökkentett bérleti díjat 3.000 forintban a 2014. január 1. és március 31. közötti időszakra a szerződéstervezetben rögzített 4.000 Ft/m² helyett. Az opciós vételárral kapcsolatban további egyeztetést kért; az alapterület vonatkozásában pedig jelezte, hogy az alperes által megjelölt 4800 m² jelentősen meghaladja az eredeti ajánlatban szereplő cca. 4000 nm területet, amelyhez ugyanazok az ingatlanrészek voltak társítva. Közölte, hogy a döntésüket a bérleti díj és az alapterület szorzatára építették, ami így jelentős mértékben megemelkedik. Kérte, hogy a szerződésben az eredeti ajánlatban szereplő alapterületet rögzítsék, vagy végezzenek egy tényleges felmérést.

Az alperes a válaszlevelében az opciós vételár vonatkozásában közölte, hogy az eredetileg megajánlott hozzájáruláson nem tud módosítani, de ahhoz hozzájárul, hogy a kiépítési költség ne egy éven belül terhelje a felperest. A csökkentett bérleti díjidőszakra elfogadta a felperesi felvetést. A területtel kapcsolatban pedig közölte, hogy a korábbi számításaiban is 4800 m² feletti terület szerepelt, különös tekintettel arra, hogy a „fiók” kibérlése is szóba került. Javasolta a terület 4680 m²-ben történő elfogadását függetlenül attól, hogy a felperesek által tervezett kiépítés az alapterületet milyen mértékben érinti, ellentételezésként pedig felajánlotta, hogy az opciós vételárnál a négyzetméterenként megadott visszatérítést emeljék meg 1500 forintra a 24 hónap vonatkozásában.

A felperesek vezérigazgató-helyettese a válaszlevelében hivatkozott arra, hogy az előszerződés mellékletként tartalmazza a bérlendő területek kimutatását. Az előszerződéshez kapcsolódó mellékleteket is szeretnék megkapni, a csomagban szeretnék szintenként látni, hogy melyik szintre milyen területek kerültek bérlendő bejelölésre, és azok mekkora alapterületűek. Jelezte, hogy az általuk számolt értékek ennél a számnál kisebbek. Egyelőre 4500 m² az a szint, ami elfogadható az

1500 forintos visszatérítési szinttel. A 4680 m² területhez 2000 forint visszatérítést kell alkalmazni ahhoz, hogy elfogadható legyen.

Az alperes a válaszlevelében a 4680 m² mellett a 2000 Ft/m² visszatérítést 24 hónap vonatkozásában elfogadta. Az első teljes bérleti díj a birtokba adáskor esedékes, 2014. január 1-től március 31-ig fizetendő 3000 Ft/m² csökkentett díj. Elfogadta, hogy az első emelés 2017. január 1-jét követő időszakra vonatkozzon azzal, hogy az elmaradt teljes emelést érvényesíthesse.

A felperesek vezérigazgató-helyettese a válaszlevelében ezt elfogadta, és jelezte, hogy várja a végleges szerződéstervezetet a még nem látott mellékletekkel együtt, amelyek leellenőrzését másnap 10 óráig elvégzik, utána aláírható a szerződés.

- [12] A felperes vezérigazgató-helyettese a 2013. augusztus 23-án elküldött e-mail üzenetében közölte, hogy az ingatlant majd saját maguk szeretnék megvásárolni, ezért nincs kizáró oka annak, hogy dologi jogi hatályú opciós szerződést kössenek. Erre figyelemmel ezzel a tartalommal kérte módosítani a bérleti előszerződést és opciós szerződést.

Az alperes válaszlevelében közölte, hogy vételi jogot csak akkor tudnak alapítani, ha már megvásárolta az ingatlant. Az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyezhető vételi jog alapítására nincs lehetősége, mert az ingatlan megvásárlását finanszírozó bankoknak a tárgyi ingatlanon bejegyzendő biztosítéki joga ezt nem teszi lehetővé.

A felperesek a válaszlevelükben kérték a bérleti dokumentáció szövegszerű kiegészítését azzal, hogy ha akár a bérbeadó, akár a finanszírozó bank érdekkörében felmerülő okból nem tudnak élni a felperesek a „kötelmi jellegű” vételi jogukkal, vagy a bérleti jogviszony fennállása alatt a bérbeadó a bérlő előzetes hozzájárulása nélkül elidegeníti az ingatlant, úgy a bérlők azonnali hatállyal jogosultak a bérleti szerződés felmondására és a bérbeadó felé kötbért érvényesíthetnek.

Az alperes megbízottja ezen a napon e-mailben megküldte a felperesek részére a korábban már átadott dokumentumok táblázatba foglalt listáját, pdf. formátumban a fszt., I. em., II. em., tetőtér, galéria rajzi mellékletét. A táblázatban 61. tételként szerepelt a „GIF_kimutatás_....._.....xls” fájl. A felperesek a Kft.-vel is egyeztették az átvett dokumentumokat, és a listában sárgával jelölték meg azokat a tételeket, amelyek átvételét közösen elismerték. Ezek között szerepelt a „GIF_kimutatás_....._.....xls” fájl. **Z. T.** a Kft. munkatársának azt is jelezte, hogy változás történt a területben, ezért kérte egy új bérleti területi rajz elkészítését azzal, hogy a bérelt területet kék színnel jelölje. Közölte, hogy a megküldött rajzokon a bérelt területet a piros szaggatott vonalon belüli rész jelöli. **Sz. T.** még aznap megküldte a kért rajzokat, és felhívta a felperesek figyelmét arra, hogy a piros szaggatott vonal az épület teljes külső kerületét jelöli, a teljes szintterület magába foglalja a külső-belső falak által elfoglalt területet is, a homlokzati falak sudarasodását, a belső udvar légtérét, a különböző gépészeti aknák és liftházak vízszintes területét, valamint az épületgépészet, -felügyelet és üzemeltetés által használt helyiségeket is, amelyek nem tekinthetők konvencionális értelemben bérleményi területnek. A kék színű alaprajz négyzetméter megjelölésekkel az alábbi alapterületeket tartalmazta szintenként: panoráma tárgyaló 63,3 m², tetőszint 1.523,6 m², II. emelet 1.523,6 m², I. emelet 1.535,7 m², földszint 1.472,1 m²; összesen: 6.118,3 m². **Z. T.** ezt továbbította még ezen a napon a vezérigazgató-helyettesnek, aki a válaszlevelében közölte, hogy a kijelölt bérleti területekkel egyetért, azokat egységes színezéssel kérte kijelölni. **D. T.** az alapterület számítására más megbízást nem adott.

Ezt követően küldte meg **Sz. T. Z. T.**-nak a négyzetméter nélküli, kék színű alaprajzokat még 2013. augusztus 23-án, ami aztán a bérleti szerződés melléklete lett.

- [13] A felperesek és az alperes (..... Zrt. „b. a” néven) ilyen előzmények után kötötte meg 2013. augusztus 23-án a bérleti előszerződést, aminek preambulumban rögzítették, hogy a szám alatti az előszerződés aláírásának időpontjában a Zrt. 1/1 arányú tulajdonában áll, amely ingatlant a bérbeadó meg kívánja vásárolni, és a tulajdonjog megszerzését követően bérleti

szerződést kíván kötni a bérlőkkel. A bérlet tárgyaként a mellékelt vázrajzon kék színnel megjelölt alapterületet és a parkolókat határozták meg. A bérleti díj alapjául szolgáló terület nagyságát 4680 m²-ben fogadták el. Megállapodtak abban, hogy a végleges bérleti szerződésben 2024. július 1. napjáig szóló határozott idejű bérleti jogot biztosít a bérbeadó a bérlők részére, megállapodtak a bérleti díjban is, a bérelt terület után 6.000 Ft/m²/hó+áfa, (összesen 28.080.000 Ft/hó+áfa), a parkolók után 45.000 Ft/hó/parkolóhely+áfa (összesen 270.000 Ft/hó+áfa) összegben. Megállapodtak abban is, hogy 2013. december 31. napjáig bérleti díjat egyáltalán nem kell fizetni, 2014. január 1-től 2013. március 31. napjáig az alap bérleti díj 3.000 Ft/m²/hó+áfa, míg a parkolók után bérleti díjat nem kell fizetni, és csak 2014. április 1. napjától kell a teljes bérleti díjat fizetni. Az előszerződéshez 2. sz. mellékletként csatolták a végleges bérleti szerződés tervezetét is.

Ugyanezen a napon, 2013. augusztus 23-án a peres felek opciós megállapodást is kötöttek. Ebben megállapodtak abban, hogy ha közöttük az előbérleti szerződés alapján létrejön a végleges bérleti szerződés, akkor a bérbeadó az ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogának megszerzésére a bérlők részére opciós jogot biztosít, amit a bérlők 2016. június 30. és 2016. december 31. napja között gyakorolhatnak. Az ingatlan vételárát egy képlettel határozták meg, ami tartalmazta a megállapodásuk szerint nettó 224.640.000 forint összegben a bérlemény után fizetett bérleti díj vételárba beszámítható részét, 24 hónap bérleti időre, négyzetméterenként nettó 2.000 forinttal számolva. A szerződés 2. pontjában a bérbeadó tájékoztatta a bérlőket, hogy az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában az ingatlan a bérbeadó tulajdonszerzését finanszírozó bankok biztosítéki jogával lesz terhelve, az ingatlan tehermentesítése a szükséges mértékű opciós vételár bankokra engedményezésével fog megtörténni.

Az alperes az előszerződés aláírását követően az ingatlanra a Zrt.-vel az adásvételi szerződést megkötötte, és a 2013. október 25-én kelt levelében tájékoztatta a felpereseket arról, hogy a földhivatal a tárgyi ingatlanra bejegyezte az alperes tulajdonjogát, így nincs akadálya a végleges bérleti szerződés megkötésének.

Az alperes 2013. augusztus 29-én „Értesítés zálogjog alapításáról, valamint követelés engedményezéséről és felhívás zálogjogosultnak való teljesítésre” elnevezésű levelet küldött a felpereseknek. A levélben az alperes az alábbiakról tájékoztatta a felpereseket: „Jelen levelünkkel értesítjük Önöket, hogy a Zrt. mint zálogkötelezett a Zrt. mint zálogjogosult javára 2013. augusztus 29. napján a fent megjelölt szerződések 4.sz. melléklete alatt megkötött zálogszerződéssel zálogba adta az Önökkel szemben fennálló, 2013. augusztus 23. napján megkötött bérleti előszerződés, valamint az Önök között létrejövő Bérleti szerződés alapján irányuló követeléseit, valamint ezzel egyidejűleg a 6.sz. melléklete alatt megkötött engedményezési szerződéssel engedményezte is ezt a Zrt.-re. Kérjük, hogy a jelen értesítés kézhezvételét követően a fent említett követeléssel kapcsolatban esedékes teljesítéseit a Zrt.-nek a Zrt.-nél vezetett ...sz. bankszámlájára szíveskedjenek átutalni. Tájékoztatjuk Önöket, hogy a fent említett zálogszerződés hatályba lépése esetén a Zrt. jogosult erre vonatkozó egyoldalú, Önökhöz eljuttatott nyilatkozatával a fenti követelés megfizetésére más bankszámlát megjelölni, mely esetben a Zrt. ezen nyilatkozatának joghatálya - a velünk kötött szerződés értelmében - ugyanaz, mintha azt Társaságunktól kapták volna.”

- [14] A bérleti előszerződés aláírását követően megindultak az egyeztetések a peres felek között a bérleti szerződés végleges szövegének kialakításával kapcsolatban, majd 2014. január 17-én megkötötték a végleges bérleti szerződést az ekkor már alperes tulajdonában álló, hrsz.-on nyilvántartott, kivett irodaház megjelölésű, szám alatti 0-1-2 szintjén 4680 m² alapterületű részére és a földalatti parkolóban található 20 db személyautó parkolóhelyre.

Az aláírt bérleti szerződés fogalommeghatározásai között a 1.3.1. pontban rögzítették, hogy bérlemény alatt a bérelt területet és a parkolóhelyeket értik. A bérelt területet a szerződés 3. sz. mellékletére utalással, a vázrajzon késsel színezett területként határozták meg, ami a felek közös

felmérése szerint 4680 m², és amibe beletartozik az épület 0-1-2 szintjén egységben elhelyezkedő terület, beleértve a vízszintes szellőzőket, a mosdókat, a teakonyhákat és más szociális helyiségeket. A tetőtéri helyiséget a bérleti szerződés szövegszerűen nem tartalmazta, de a szerződés mellékletét képező vázrajzon bérelt területként tüntették fel. A parkolóhelyeket csak darabszámmal és föld alatti parkolóban való elhelyezkedéssel határozták meg. Külön kitértek a közös területre és a szerződés 1.4. pontjában azt rögzítették, hogy „Figyelemmel arra, hogy a bérlemény területe az épületben található, a bérlet tárgyát nem képező egyéb helyiségektől fizikailag jól elkülönített, a jelen bérlet tekintetében a bérleményben közös területek nem kerültek kialakításra, mindkét bérlőtárs jogosult az egész bérlemény használatára. A bérlők a bérlemény használata során kötelesek a bérbeadó által a bérlemény használata tekintetében időről időre észszerűen kialakított szabályoknak megfelelően eljárni (továbbiakban Házirend). A Házirend a jelen szerződés 4. sz. melléklete.” Az alperes mint bérbeadó tájékoztatta a felpereseket mint bérlőket, hogy az épület számon kibocsátott jogerős használatbavételi engedéllyel rendelkezik, de a bérlők által tervezett hasznosításhoz további kialakítási munkálatok megvalósítása szükséges. Rögzítették, hogy a bérlők a birtokba adástól jogosultak a tervezett hasznosításhoz szükséges kialakítási, átalakítási munkálatok megkezdésére a szerződés 10.1. pontja szerint. Megállapodtak abban is, hogy a bérlők bérleti díj fizetési kötelezettsége akkor is a 4680 m² után áll fenn, ha az átalakítási munkák eredményeként ez az alapterület bármely irányban változna. A bérleti szerződést a szerződés aláírásának napjától 2024. július 1. napjáig terjedő határozott időre kötötték meg, és a bérleti idő lejártát követően a bérbeadó a bérlők részére 5 éves, határozott időre szóló előbérleti jogot biztosított. A 3.2. pontban úgy állapodtak meg, hogy a birtokba adásra a felek által előre egyeztetett időpontban, de legkésőbb a szerződés aláírásától számított 7 napon belül kerül sor. A bérbeadónak felróható átadási késedelem esetére, annak minden napjára a bérlőket késedelmi kötbér illeti meg alap bérleti díj- engedmény formájában. A napi kötbér mértékét az alap bérleti díj 30 %-ának megfelelő összegben határozták meg. 90 napot meghaladó késedelem esetén feljogosították a felpereseket a bérleti szerződés rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal történő megszüntetésére. A szerződés 3.5. pontjában kifejezetten kiemelték, hogy a bérlők a bérleményben jelentős kialakítási és átalakítási munkálatokat kívánnak végezni saját költségen és saját felelősségükre, erre figyelemmel a bérbeadó a bérlemény kialakítást követő állagáért a felelősségét kizárta, felelősségét a bérlemény szerződésben foglalt állapotára korlátozta. Úgy állapodtak meg, hogy az átadás-átvételi jegyzőkönyvben fogják rögzíteni azokat a befejezetlen munkákat, illetve hibákat, amelyeket még a bérbeadónak kell elvégeztetnie. A bérleti díjat a szerződés 4. pontjában határozták meg. Az alap bérleti díjat a bérelt terület alapján 6.000 Ft/m²/hó+áfa, a parkolók után esedékes bérleti díjat 45.000 Ft/parkolóhely/hó+áfa, összesen br. 35.904.600 Ft/hó összegben állapították meg, amely bérleti díj az I. rendű és II. rendű felperesek, mint bérlőtársak között 60-40 %-ban oszlik meg. (Az alap bérleti díj 2014. január 17-ei 300,40 Ft/euró árfolyam mellett 19,97 euró/m²/hó+áfa, a parkoló díj 149 euró/parkoló/hó+áfa összegnek felelt meg.) A 4.2.3. pontban az alperes 2014. március 31-ig a parkolók után bérleti díj mentességet adott, míg az alap bérleti díjből 50 %-os kedvezményt biztosított, és a megjelölt időpontig a bérlők 3.000 Ft/m²/hó+áfa bérleti díjat voltak kötelesek megfizetni. A szerződésben rögzített bérleti díjat a felperesek 2014. április 1. napjától kellett fizetniük - tekintet nélkül arra, hogy a kialakítás befejeződött-e vagy sem. A 4.2.4. pontban megállapodtak abban is, hogy a bérleti díj összege 2014. december 31. napjáig nem változik, ezt követően minden új naptári év január 1. napjával az ezen a napon érvényes, a KSH által közzétett előző naptári évre irányadó éves átlagos fogyasztói árindex-növekedés mértékének megfelelően megemelkedik. A megemelkedett bérleti díjat a bérbeadó a soron következő számlájában érvényesítheti. Kikötötték, hogy a bérleti díj lefelé nem módosulhat. Megállapodtak abban is, hogy az első korrekcióra 2017. január 1. napján kerül sor, és a bérbeadó ekkor jogosult érvényesíteni a korábbi évek korrekcióit. Az 5.1. pontban megállapodtak abban is, hogy a bérleti jogviszony alatt a tört hónap egész hónapnak minősül, így a bérlet esetleges tört hónapjára a teljes vonatkozó havi bérleti díj, valamint közös költség (ill. előleg) fizetendő. A bérleti

díjat 2014. április 1. napjától kezdődően, számla ellenében, negyedévre előre voltak kötelesek a felperesek megfizetni. A közös költség fogalmát a szerződés 5.2. pontjában határozták meg; e szerint a bérlők kötelesek a kezdő naptól a bérlemény használatával kapcsolatos költségek (közüzemi díjak, ill. közmű-szolgáltatások költségei), valamint a bérlemény, ill. az épület üzemeltetésével, gondozásával, karbantartásával, állagmegőrzésével és kezelésével kapcsolatos arányos költségek viselésére. A bérleti szerződés 5.2.1. pontja szerint a közös költség az épület összes nettó hasznos alapterületének a bérlők által használt része arányában terhelte a felpereseket, amit 80 %-ban jelöltek meg, és aminek a tartalmát a-j) pontokban sorolták fel. Az e) pont szerint a közös költség részét képezte a bérlemény karbantartásával kapcsolatban felmerült költségek; h) pont szerint az épület biztonságával kapcsolatos műszaki berendezések üzembe helyezése és karbantartása, a személyzet (biztonsági és recepciós szolgálat) és annak ellátásának költsége; az i) pont szerint az épület közös berendezéseinek megelőző és rutin karbantartási és javítási munkálatai, az ezzel kapcsolatos személyzet és annak ellátásának költsége; a j) pont szerint egyéb ésszerű költségek, amelyet az épület üzemeltetése, gondozása, karbantartása, állagmegőrzése és kezelése indokoltta tesz. Az 5.5. pontban az épület nem bérlők által használt részét 20%-ban rögzítették, és úgy rendelkeztek, hogy e tekintetben a közös költség a bérbeadót terheli. A közös költségek elszámolásának szabályát az 5.6. pontban rögzítették. A szerződés 6. pontjában rendelkeztek a bérloői kötelezettségek biztosítékáról, és a 6.1. pont szerint a felperesek a bérleti szerződés aláírásától számított 10 napon belül kötelesek voltak a bérbeadó óvadéki számlájára átutalni 6 havi teljes összegű bérleti díj+áfa összeget óvadék címén, amit a bérbeadó akkor használhat fel, ha a bérloőknek a bérbeadó felé lejárt, kiegyenlíthetetlen tartozása keletkezik. A biztosíték lehívása esetén a bérloők 10 napon belül voltak kötelesek a biztosíték feltöltésére.

A szerződés 7.2. pontjában úgy állapodtak meg, hogy a szerződés megszűnésekor vagy lejáratkor a bérloők a bérleményt - a természetes elhasználódást nem számítva - az átadás -átvételi jegyzőkönyvben meghatározott állapotban kötelesek elhagyni. A bérleti idő lejártá előtti megszűnés esetére a felperesek kötelezettséget vállaltak arra, hogy a bérbeadó felszólítására eltávolítanak minden, a kezdőnapot követően végrehajtott fejlesztést vagy átalakítást, függetlenül attól, hogy ezeket a bérbeadó hozzájárulásával vagy anélkül hajtották-e végre. Külön kiemelték, hogy erre vonatkozó írásbeli megállapodás hiányában a felperesek a bérleményben végrehajtott fejlesztésekért vagy átalakításokért semmiféle költség vagy értéknövekedés megtérítésére nem jogosultak. Az elvétel jogát kikötötték, de amennyiben azok az épületben maradnak, osztják az épület jogi sorsát, és a bérbeadó tulajdonába kerülnek. A 10.1. pontban az alperes hozzájárult ahhoz, hogy a felperesek a birtokbavételtől kezdődően, előzetes írásbeli hozzájárulás mellett megkezdjék a tervezett átalakítást, nyomós indok nélkül a hozzájárulását nem tagadhatta meg.

Megállapodtak abban is, hogy a kialakítás keretén belül megvalósult, állagsérelem nélkül el nem távolítható berendezések tulajdonjoga a szerződés megszűnésekor a bérbeadót illeti meg, aminek ellenértékeként bérbeadó a kialakítás költségeihez történő 10.2. pont szerinti kialakítási hozzájárulást biztosítja. A kialakítási hozzájárulás összegét a 10.2. pontban 200.000.000 forint+áfa összegben határozták meg arra is tekintettel, hogy a felperesek jelentős, meglévő és jó állapotú részek átalakítását is tervbe vették. Kialakítás alatt a felek a tervezett hasznosításhoz szükséges kialakítási-átalakítási munkákat értették. A kialakítástól megkülönböztették a bérloői fejlesztéseket, ami alatt a kialakítás körébe tartozó munkálatokat meghaladó munkákat értették, amelyek a bérloők saját használatára készülnek. Ezeket a munkákat a bérloők kizárólag saját költségen végezhették el.

A szerződés 13. pontjában rendelkeztek a szerződés megszűnéséről, felmondásáról. A 13.1. pontban a bérbeadó részére rendkívüli felmondási jogot biztosítottak a bérloő súlyos szerződésszegése esetére azzal, hogy a bérleti szerződést csak együttesen mondhatja fel a bérloőkkel szemben. A rendkívüli felmondási okokat a-g) pontokban sorolták fel. A 13.6. pontban bérloői meghíúsulási kötbért, a 13.8. pontban bérbeadó meghíúsulási kötbért kötöttek ki a szerződés lejáratáig terjedő időre, a hátralevő

alap bérleti díj ½-ed részével megegyező összegben. A 14.2. pontban kikötötték a bérlők bérbeadó felé való egyetemleges felelősségét.

A bérleti szerződéshez 7 darab mellékletet csatoltak.

1. számú mellékletként csatolták az ingatlan-nyilvántartási térképmásolatot, 2. számú mellékletként a tulajdoni lap másolatát, 3. számú mellékletként a bérbe adott területek vázrajzát, 4. számú mellékletként a házirendet, 5. számúként a Műszaki Dokumentációt, 6. számú mellékletként az átadás-átvételi jegyzőkönyv mintáját azzal, hogy azt az átadás-átvétel napján véglegesítik, míg 7. számú mellékletként a bérlők részére átadott dokumentumok listáját.

A 2. számú mellékletként csatolt tulajdoni lap adatai szerint az Budapesti a perbeli ingatlanra az alperes tulajdonjogát vétel jogcímén a 2013. augusztus 28-án érkezett kérelem alapján a sz. határozatával jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba.

A 3. számú mellékletként csatolt alaprajz kizárólag a bérbe adott területeket tartalmazza, alapterület megjelölés nélkül, a bérelt területet kék színnel jelölve.

A 6. számú mellékletként csatolt átadás-átvételi jegyzőkönyv II. pontjában rögzítették, hogy a szerződés 3.5. pontjában szereplő megtekintéshez és bejáráshoz szükséges további, a bérlők által elvégzendő műszaki vizsgálatokat jelen jegyzőkönyv felvételi időpontja után végzik el. A műszaki vizsgálatok által feltárt hibákat, amelyek a bérlők általi kialakítást és a bérlemény rendeltetésszerű használatát akadályozzák, a bérbeadó javítja ki saját költségén, és az ezen hibákról készült hibalista a jelen jegyzőkönyv melléklete lesz. A III. pontban a szerződés 3.5. pontjára utalással rögzítették azt is, hogy a bérleményben a jegyzőkönyv mellékletét képező hibalista szerinti kisebb hiányosságokat tapasztalták, amelyek azonban a bérlemény birtokba adását nem gátolták, azok kijavítását az alperes vállalta.

Az átadás-átvételi jegyzőkönyvet 2014. január 21-én írták alá a felperesek képviselői. Hibalistát a jegyzőkönyvhöz később sem csatoltak.

Az átadás-átvétel előtt, 2013. november 15-én készült egy hibalista, amit akivitelező Kft. állított össze „az épület jó műszaki állapotához, valamint annak rendeltetésszerű és biztonságos használhatósága folyamatos biztosításához szükséges munkálatok meghatározásáról”. A vállalkozó a szakrendszereket tekintette át, a fűtést-hűtést, fűtő-csatlókat, légtechnikát, tűzvíz hálózatot, vízellátást-csatarnázást, energiaellátást, informatikát, épületautomatikát, parkoló automatikát, vízszigetelést. Ennek alapján a karbantartás körébe eső, a rendeltetésszerű használatot nem akadályozó hibamegállapításokat tett.

- [15] **D. T.** 2014. január 31-én kérte a vezérigazgató hozzájárulását a 2014. január 17-én aláírt bérleti szerződéshez. A feljegyzésében a szerződés kedvező feltételeként emelte ki, hogy a bérbeadó 50 %-os kedvezményt biztosít az alap bérleti díjból 2014. első negyedévére, a parkolók bérleti díját pedig teljes mértékben elengedi; nettó 200 millió forint hozzájárulást biztosít a szükséges kialakításokhoz, és az ingatlan mindenkor vételára nettó 224.640.000 forinttal csökken.

A peres felek 2014. február 3-án módosították a bérleti szerződés 6.1. pontját, és kiegészítették a szerződést a 6.4. ponttal, amely módosítás és kiegészítés az óvadék teljesítését érintette. 2014. március 14-én a szerződést ismét módosították, amely módosítás a szerződés 10.1. és 10.2. pontjait érintette.

A felperesek az első bérleti díjat 2014. február 3-án és 4-én utalták át az alperes részére.

- [16] A bérleti szerződés tárgyát képező gépi rendszerű parkoló létesítésére az építési engedélyt az Igazgatósága az 1996. augusztus 30. napján kelt számú határozatával adta ki. Az engedély feltételei között sorolta fel, hogy az „új parkolási lehetőség következtében megnövekedett forgalomra való tekintettel a kivitelezés megkezdése előtt a rakparti megközelítés forgalomtechnikai tervét be kell nyújtani, amelyet előzőleg a Ügyosztály és az Műszaki Osztálya jóváhagyott”.

A Hivatal a 2005. október 24-én kelt számú határozatával módosította az építési engedélyt, ami már érintette a parkolórendszert is. Ebben rögzítette a Felügyelet számú szakhatósági hozzájárulásának kikötéseit, amelyek között szerepelt, hogy közlekedési tanulmány alapján a közlekedési kapcsolatokról (..... rkp-i kapubehajtó, ill. szgk. lift megközelítése, elhagyása, parkolóhelyek pótlása) a megvalósulás előtt engedélyezési tervet kell készíteni, amelyet be kell nyújtani engedélyezésre az érintett hatóságokhoz, kezelőkhöz. Kikötötte, hogy az engedélyezési terv készítése során figyelembe kell venni - egyebek mellett - azt, hogy a vágányokon való torlódás elkerülése érdekében az épületbe be- és kihajtó járműforgalmat időben el kell választani egymástól, és a közúti forgalmat minden esetben alá kell rendelni a villamosforgalomnak. Kialakítandó egy olyan jelzőlámpás ki- beengedő rendszer, amely a villamosforgalom biztonságát, zavartalanságát mindenkor fenntartja. Ennek üzemeltetése a kiszolgált épület (pincegarázs) mindenkori tulajdonosának a feladata. Az épület a villamosvágányokon keresztül a rkp. felől közúton csak a lámparendszer üzemszerű működése esetén szolgálható ki.

Rögzítette, hogy a átépítés utáni használatbavételéhez csak a szakhatósági állásfoglalást figyelembe vevő, jogerősen módosított építési engedély alapján megvalósított közlekedési kapcsolatok és biztonsági jelzőlámparendszer megléte esetén tud közlekedés-szakhatósági hozzájárulást adni.

Indokolásából kitűnően a szakhatósági hozzájárulást a Hivatal Ügyosztály vezetőjének 2005. 10. 06-án kiadott számú kezelői hozzájárulása, és az érintett vasút üzembentartójának (..... Rt.osztály) 2005. október 13-án kiadott számú előzetes állásfoglalásának birtokában adta meg.

Az építési engedély módosításának oka az volt, hogy időközben az épület elidegenítésre került, és az új tulajdonos, a Kft. kérte a jogutódlás megállapítását módosított építési engedély iránti kérelmet előterjesztve. Az építési engedély a parkolók számát nem érintette, a pinceszinten már kialakított garázsszint további szintmélyítését engedélyezte. A módosított építési engedély arra a forgalomtechnikai tervre került kiadásra, ami szerint a garázs ki- és behajtásának rendszerét összeköti a villamossínekkel.

A parkoló létesítéséhez a Irodája is hozzájárult, a hozzájárulását - többek között - azzal a feltétellel adta meg, hogy a „módosított garázstechnológia tervét 60 napon belül hivatalomhoz pótlólag be kell nyújtani és jóváhagyni”.

Az építési engedély jogerőre emelkedését követően a Kft. 2006. július 13-án létesítési engedély kiadása iránti kérelmet terjesztett elő a Nemzeti Hatóság Regionális Igazgatóságánál (a továbbiakban:) a rakparti kapubejárója előtti villamosmegállóhely átalakítására, annak térvilágítására, valamint az épület mélygarázsának rakpart irányú közúti forgalmát a villamosforgalommal összehangoló felezőjelző kialakítására. Az a 2007. július 12-én kelt számú határozatával a létesítési engedélyt megadta, amely határozat ellen a polgármestere fellebbezést terjesztett elő. Az Központi Hivatala (továbbiakban) a 2007. szeptember 17-én kelt számú határozatával az elsőfokú határozatot megsemmisítette, és az elsőfokú hatóságot új eljárás lefolytatására utasította. A határozat meghozatala előtt, 2007. szeptember 7-én helyszíni bejárást tartott és megállapította, hogy a rakparton a vasúthatósági engedélyezés tárgyát képező villamos megállóhely átalakítás, a térvilágítás kialakítása és a félkaros sorompó, valamint a hozzá kapcsolódó biztonsági berendezések nem valósultak meg. Rögzítette, hogy a tervben szereplő műszaki megoldást a magasépítési eljárásának részeként lefolytatott szakhatósági eljárás keretében az érintett ingatlantulajdonosok, az érdekelt szakhatóságok, valamint a közmű üzemeltetők kivétel nélkül elfogadták, azt nem minősítették balesetveszélyesnek, az építmény építési engedélye jogerős és végrehajtható lett. Megállapította, hogy a mélygarázs megközelítésére készített és a jelen vasúthatósági eljáráshoz benyújtott számú kiviteli terv és a hozzá tartozó rajzszámú forgalomtechnikai terv teljes összhangban van a jogerős magasépítési engedélyhez készített számú tanulmánytervvel. A másodfokú hatóság a határozat indokolásában

rögzítette azt is, hogy „Engedélyes 2007. május 24-én az épület földszinti tereire és I. emeleti irodáira számon, a mélygarázs nélkül rész-használatbavételi engedélyt kapott a Hivataltól, mivel a tanulmánytervnek megfelelő forgalomtechnikai műszaki megoldások, mint szakhatósági feltételek még nem teljesültek". Rögzítette továbbá, hogy a meglévő mélygarázsának gépjárműves célforgalma a rakpart felől nem megoldható a villamos vágányok közötti célú igénybevétele nélkül. Döntött abban is, hogy a tervezett műszaki megoldás nem rontja a környék parkolási lehetőségeit, és megvalósulása esetén az irodaház célforgalmát képező gépjárművek nem terhelik tovább a környék felszíni parkolási kapacitását. Megállapította, hogy a félkaros sorompó létesítéséhez az engedélyesnek nem kell a fellebbezőtől területfelhasználási engedélyt kérnie, mert az a Önkormányzat tulajdonát képező területen fog megvalósulni. A hatályon kívül helyezés okaként eljárási szabálysértést jelölt meg, az elsőfokú hatóság ugyanis nem keresete meg a jogszabályban felsorolt szakhatóságokat, és az ő állásfoglalásuk nélkül hozott döntést. Utasította az elsőfokú hatóságot a szakhatóságok és a bevonására.

A jogszabályváltozásra figyelemmel a megismételt eljárást az Kiemelt Ügyek Igazgatósága, Hatóságiosztálya (továbbiakban) folytatta le. Ennek az eljárásnak a villamos fedezőjelző berendezés és annak forgalomtechnikai berendezés részei már nem képezték a tárgyát. Az elsőfokú hatóság kizárólag a villamos megállóhely áthelyezésének és a vasúti térvilágításnak a fennmaradási engedélye tárgyában folytatott vizsgálatot, és szüntette meg az eljárást a 2009. november 28-án kelt számú határozatával, mert az eljárás megindulását követően a Zrt. arról tájékoztatta az eljáró hatóságot, hogy a 2009. május 1. napjától meginduló villamosforgalom a megállóhelyet nem kívánja használni, így az eljárás okafogyottá vált.

Az engedélyezési eljárásban az 2008. január 22-én tartott helyszíni bejárást, amiről felvett jegyzőkönyvben rögzítette, hogy ennek az eljárásnak nem tárgya a villamos fedezőjelző berendezés és annak forgalomtechnikai berendezés részei, mert annak megvalósítását a Hivatal számú jogerős határozata (az építési engedély módosítása) a bejárás helyszínéül szolgáló ingatlanra előírásként tartalmazta.

- [17] A gépiesített parkoló kivitelezése 2008 márciusában befejeződött, és a munkabiztonsági szakértő munkavédelmi próbaüzembe helyezést rendelt el 180 napos időtartamra, amit 2008. május 9-én zárt le, és javaslatot tett az automata parkoló berendezés végleges üzembe helyezésére. A jegyzőkönyvben a vizsgálat előzményeként rögzítette, hogy a 180 napos próbaüzem oka az volt, hogy a parkoló berendezés fogadóállomásra történő be- és kihajtás biztonságtechnikai rendszerének az eredeti terv szerinti közterülettel való technikai összehangolása még nem valósult meg, márpedig a berendezésről készült számú „Munkavédelmi megfelelőségi vizsgálati jegyzőkönyv” feltételként írta elő ennek kialakítását. Rögzítette, hogy mivel az ehhez szükséges közterületi hozzájárulás megszerzésének megvalósulása és ideje bizonytalan, a tervező átdolgozta a be- és kihajtás biztosítását, és külső forgalmi helyzetet figyelő és a fogadást-kibocsátást irányító személy közreműködését írta elő, egyben a használati utasítást ennek megfelelően kiegészítette. A próba jelleggel elrendelt két hónapos üzemeltetés alatt a be- és kihajtásnál nem következett be olyan helyzet, illetőleg esemény, amely biztonságtechnikai szempontból kifogásolható. Megállapította, hogy a parkolóberendezés jelenlegi üzemeltetési állapotában megfelel az számú termékszabványnak, amely a tervezés, a gyártás, a létesítés és az üzemeltetés követelményeit írja elő. A biztonság további növelése érdekében előírta, hogy a gyártó a be- és kieresztő kapu melletti utca felőli két oldalán a gyalogjárdán közlekedők figyelmeztetésére „Gépkocsi kihajtás” táblát helyezzen el.

A végleges és engedélyezett forgalomtechnikai rendben a parkoló rendszer szabályosan úgy működött, hogy a segítő személyzet kamerával figyelte a közúti (villamos) forgalmat, és ha gépkocsit észlelt, kiment az utcára és személyesen irányította a garázsba való behajtást. A gépkocsivezető a gépkocsival ráállt az átadó helyiségben lévő tálcára, majd a helyiségen kívül

elhelyezett chip-kártya olvasóval indította el a parkolást. A kiparkolás rendje az volt, hogy a gépkocsivezető távozás előtt az épület saját kommunikációs rendszerén keresztül előreendézést kért, ami automatikusan elindította a kitárolást. Ezt a garázsmeister is elindíthatta. A garázshoz érve a chip-kártyával indíthatta el a gépkocsi kiadását: ekkor került fel a gépkocsi az átadó állásba, és nyílt ki a helyiség ajtaja. A garázból való kihajtáshoz a garázsmeister figyelte a kamerán keresztül a kinti forgalmat, és működött közre a kihajtásban.

A parkolórendszerből érkező jelek a kezelő helyiségben elhelyezett számítógépre, míg az épület térfigyelő rendszerének jelei a szintén itt elhelyezett monitorra érkeztek be. A kezelő ezen a monitoron keresztül figyelte a kinti forgalmat. A parkolórendszert az épületfelügyeleti rendszerrel, az épület tűzjelzőrendszerével, térfigyelő rendszerével és informatikai rendszerével összekötötték. Ezen rendszereken keresztül lehetett biztosítani a biztonságos üzemeltetést és a parkolási rendet.

Ezt követően a Hivatal Felügyeleti Igazgatóság Iroda a 2008. június 16-án kelt számú határozatával mind az irodaházra, mind a pinceszinten kialakított 50 férőhelyes gépkocsiparkolóra kiadta a végleges használatbavételi engedélyt. A használatbavételi engedélyben rögzítette a szakhatóságok feltételeit, így azt, hogy a Irodája a szakhatósági állásfoglalásában a használatbavételi engedélyhez a hozzájárulását azzal a kikötéssel adta meg, hogy a mélygarázsba történő biztonságos ki- és behajtást forgalomtechnikailag biztosítani kell; a Nemzeti Hatóság Regionális Igazgatósága pedig a szakhatósági állásfoglalásában a használatbavételi engedélyhez a hozzájárulását azzal a kikötéssel adta meg, hogy a polgármesteri Hivatal Ügyosztály alosztályának 2008.02.12-én kelt számon kiadott kezelői nyilatkozatában és a 2008. február 27-i helyszíni szemléről készült kezelői emlékeztetőben foglaltakat figyelembe kell venni, és a közút- és forgalomtechnikai kezelő által kialakított forgalmi rendet és a KRESZ általános előírásait mindenkor be kell tartani.

A hatóság az indokolásban rögzítette, hogy az épület pinceszintjét és tetőterét bővítették, így a korábban 4223 m²-es irodaház 6556 m² alapterületű lett. A határozat indokolása tartalmazta a Nemzeti Hatóság Regionális Igazgatósága szakhatósági állásfoglalásának indokolását is: „A csatolt terv és iratanyag alapján - az út és forgalomtechnikai kezelő szervezetek előzetes állásfoglalásának figyelembevételével - megállapítottam, hogy a rendelkező részben előírt kikötések teljesülése mellett az építmény közúti kiszolgálása kielégíti az alapvető közlekedésbiztonsági követelményeket”.

A hozzájárulása kiadásánál a hatóság figyelembe vette a tervező ... Kft. által 2007 decemberében készített „..... sz. felújítása rakparti kapubejárójának és hozzá kapcsolódó utca átalakításai terve” forgalomtechnikai jóváhagyó pecséttel ellátott kiviteli tervét, a Ügyosztály alosztály 2007. december 7-én és használatbavételhez feltételek nélkül megadott közútkezelői hozzájárulását, a Polgármesteri Hivatal Irodája 2008. 04. 30-án kelt, számú, a használatbavételi engedély ügyében kiadott építésügyi szakhatósági hozzájárulását.

A Iroda indokolása szerint a mélygarázsba történő biztonságos ki- és behajtást forgalomtechnikailag biztosítani kell, az engedélyek beszerzésének hiányában az irodaépületre végleges használatbavételi engedély nem adható ki.

Az által figyelembe vett polgármesteri Hivatal Ügyosztály Alosztályának 2008. február 12-én kelt, számú kezelői nyilatkozata tartalmazta, hogy az Ügyosztályhoz tervszámon benyújtott, 2007 decemberében készített, az utca ... sz. Irodaház rakparti kapubejárójának, illetve a villamos megállóhely átalakítására vonatkozó útépítési és forgalomtechnikai kiviteli tervéhez forgalomtechnikai kezelői hozzájárulást módosításokkal megadja. A módosítások ellenőrző fény felszerelésére és villamos veszélyt jelző útburkolati jel, valamint az villamos veszélyt jelző tábla kihelyezésére vonatkoztak.

Az által figyelembe vett 2008. február 27-én megtartott helyszíni bejárásról készített emlékeztető tartalmazta a Ügyosztály képviselőinek nyilatkozatát, amely szerint a rakpartra vonatkozó behajtási tilalom elrendelése elsősorban a villamos közlekedés zavartalanságának,

valamint a mélygarázshoz kialakított elektronikus rendszertechnika üzemeltetésének érdekében szükséges. A behajtási engedély, az elektronikus rendszert működtető mágneskártya, nem a rakparton történő várakozást, hanem a mélygarázsba történő jogosult behajtást teszi lehetővé. A végleges kialakítást követően ezeknek a járműveknek a behajtása sorompós beléptető ponton keresztül (sorompó, kétforgalmú, piros/zöld jelzést adó jelzőfej, bérletkártya kezelő, kaputelefon) történik. A rakpart átépítésével közlekedési szempontból rendezettebb, biztonságosabb állapot került kialakításra. A rakparton az úttest keresztmetszetének csökkenése miatt, mivel itt lett szabályszerűen kialakítva a felállási lehetőség a mélygarázsba beállók számára (ez szakhatósági kérdés volt), teljes mértékben fizikailag is megszűnt a korábbi szabálytalan várakozás lehetősége. Egyúttal a végleges kialakítás a közösségi közlekedés előnyét biztosítja azzal, hogy a mélygarázsba történő behajtásra várakozó járművek nem a villamosvágányokon, hanem az úttesten várakoznak a behajtásra. A behajtás minden esetben a villamosközlekedésnek alárendelten történik.

- [18] A használatbavételi engedély kiadását követően az épület akkori tulajdonosa a parkolót üzembe helyezte, és a módosított forgalomtechnikai rend és munkavédelmi engedély szerint üzemeltette. A budai főgyűjtő csatorna átépítése és a villamoshálózat újjáépítése miatt a rakparton 2008. november elejétől 2016. január 16-ig a villamosforgalom szünetelt, ekkor indult meg a budai fonódó villamos. Az újjáépítés a rakpart keresztmetszetét nem módosította, de a villamosmegállót érintette és módosult a járatsűrűség.
- [19] A bérleti előszerződés aláírását követően a felperesek megkezdték az ingatlan banki célokra történő átalakításához szükséges előkészítő munkákat, a belsőépítészeti átalakítással kapcsolatos tervezési munkákkal a Kft.-t bízták meg. A Kft. 2013. december 20-án adta át a felperesek részére az irodaépületének belsőépítészeti tervdokumentációját. A belsőépítészeti átalakítás szintenkénti tervei 2014. június 13-án készültek el. Az alperes vezérigazgatója a Kft. által elkészített „kiviteli tervdokumentáció”-ban meghatározott munkálatok elvégzéséhez 2014. július 17-én hozzájárult, a Kormányhivatala a 2014. július 24-én kelt számú és a számú határozatával engedélyezte a felperesek részére ezen tervdokumentáció szerinti átalakítást. A felperesek a költségellenőri és műszaki ellenőri feladatokra a ... & Beruházásszervező és Lebonyolító Kft.-vel, míg a felújítás kiviteli tervezési és kivitelezési munkáira a ... és Magas- és Mélyépítő Kft.-vel kötöttek megbízási, illetve vállalkozási szerződést. A vállalkozási szerződést 2014. május 27-én írták alá, a felperesek a munkaterület átadását ettől számított napon belül vállalták, és a teljesítési határidőt 2014. augusztus 15. napjában határozták meg. E határidőre az átalakítás nem készült el. A felperesek az építési területet 2014. június 24-én adták a kivitelező birtokába.
- [20] A peres felek az átadás-átvételi eljárást 2014. január 21. napján folytatták le. Ezen a napon a felek a bérleményt bejárták, ennek keretében a felperesek a bérleményt megvizsgálták és megtekintették, majd megállapították, hogy a bérlemény a szerződésben meghatározottak szerint birtokba adásra alkalmas, annak birtokát a felperesek a szerződés 3.5. pontja szerint átvették. Megegyeztek abban, hogy a szerződés 3.5. pontjában szereplő megtekintéshez és bejáráshoz szükséges további, a bérzők által elvégzendő műszaki vizsgálatokat az átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele után végzik el. Megállapodtak abban is, hogy a műszaki vizsgálatok által feltárt hibákat, amelyek a bérzők általi kialakítást és a bérlemény rendeltetésszerű használatát megakadályozzák, a bérbeadó saját költségén, a felek által közösen meghatározott határidőre kijavítja. Az átadás-átvételi jegyzőkönyv III. pontjában rögzítették, hogy a bérlemény birtokba adását gátló hiányosságokat nem tapasztaltak, és megállapították, hogy az alperes a szerződés 3.2. pontja szerinti birtokba adási kötelezettségének eleget tett. Az átadás-átvételi jegyzőkönyvet a felperesek képviselőjében **D. T.** írta alá.

A gépi parkoló ebben az időszakban használaton kívül volt. Azt az alperes az átadás-átvételi eljárás alatt sem helyezte üzembe, figyelemmel arra, hogy a műszaki vizsgálatok lefolytatására egy későbbi időpontban állapodtak meg.

A bérbeadó és a bérlő képviselői 2014. április 22-én kezdték meg a műszaki átadás-átvételt (próbaüzemet), melynek célja a felújítás megkezdése előtt az épület villamossági, gépészeti, biztonsági rendszereinek - melyek közé tartozott a gépi parkolórendszer is - az állapotfelmérése és a bérbeadót terhelő hiányosságok meghatározása volt. A parkoló automatika működésének ellenőrzését 2014. április 25. napjára tervezték, de erre ténylegesen nem került sor, mert közös megegyezéssel a próbaüzemet félbeszakították, és úgy döntöttek, hogy a közbeszerzési eljárás nyertesének bevonásával fogják folytatni. A parkoló automatika működésének bemutatására először 2014. augusztus 19. napján tettek kísérletet a Kft. (a parkolórendszer gyártója) munkatársainak bevonásával, de a rendszer hibája miatt az eredményre nem vezetett.

Ezt követően az alperes megrendelte a Kft.-től a parkológép karbantartását és az üzembe helyezését. A Kft. 2014. augusztus 13-án kezdte meg és 2014. szeptember 15-én fejezte be a gépi parkolórendszer átvizsgálását, karbantartását, a több éves üzemszünet után szükségessé vált felújítását és újbóli üzembe helyezését. A megbízó alperes nevében **H. J.** vette át, és igazolta le a teljesítést. A karbantartás eredményeként a parkolórendszer üzemképes és használható műszaki állapotba került, amit a Munkavédelmi Megfelelőségi Vizsgálat is igazolt, és az üzemeltető 2014. szeptember 11-én elrendelte a munkavédelmi újraindítást.

A parkolórendszer tényleges üzembe helyezése a munkavédelmi újraindítás ellenére elmaradt, mert a 2014. július 24-én kelt bontási és építési engedély jogerőre emelkedését követően 2014 augusztusában megkezdtek a felperesek az ingatlan banki célokra történő átalakítását.

A kivitelezést a felperesek 2015. január 13. és 2015. április 20. között szüneteltették. A leállításkor még nem készült el teljeskörűen az UPS hálózat, a CCTV hálózat, a telefon és IT szolgáltatói betáp védőcsövezés, tűzjelzőrendszer, beléptető rendszer.

A műszaki ellenőrzéssel megbízott .. és Kft. hetente tartott a kivitelező, a bérlő és a bérbeadó részvételével kooperációs értekezletet. Az elsőt 2014. június 17-én, az utolsót 2016. június 8-án. A kooperációs értekezleteken tájékoztatta az alperes képviselője, **H. J.** a felpereseket a parkoló karbantartási munkáinak megkezdéséről és annak eredményéről, 2013. augusztus 14-én, ill. 2014. szeptember 2-án. A felperesek az alperes bejelentését tudomásul vették. A peres felek ezt követően újabb tesztüzemet nem folytattak le, a parkolóra az átadás-átvételi eljárás 2014. szeptember 15-én befejeződött.

Az átalakítási munkák alatt a gépi parkolórendszer biztonságosan nem volt üzemeltethető, mert az üzemeltetés feltételei nem voltak biztosítottak. Nem működött sem az épület tűzjelző rendszere, sem az épületfelügyeleti rendszer, leszerelték a térfigyelő kamerákat, amelyek leszerelés nélkül sem üzemeltek volna, mert az épületfelügyeleti rendszerbe voltak bekötve. Mindkét rendszert érintette a felperesi érdekkörben végzett átalakítás, ezen kívül a parkolóban is folytak építési-szerelési munkák. Az átalakítás alatt a parkoló rendeltetésének megfelelő célra nem volt használható, annak gépkocsi fogadó helyiségét használták a felperesek kivitelezői esetenként áruszállítási céllal.

A tűzjelző rendszer átalakításával kapcsolatos munkák 2014. szeptember 16-án kezdődtek meg. A tűzjelző rendszert a felek közötti egyeztetést követően a felperesek az alperes hozzájárulásával az egész épületben 2014. október 21-én kikapcsolták. A tűzjelző rendszer visszakapcsolására - mivel a rendszert érintő átalakításokat végeztek a felperesek - csak jogerős használatbavételei engedély kiadását követően kerülhetett sor.

A Katasztrófavédelmi Igazgatóság a 2016. augusztus 12. napján keltált. számú határozatával adta ki a felperesek meghatalmazásával eljáró Szabályozástechnikai Kft. kérelmére a típusú intelligens tűzjelző berendezés használatbavételi engedélyét. Ennek jogerőre emelkedését követően került sor a rendszer bekapcsolására, a perben pontosan meg nem határozható időpontban.

Az épületfelügyeleti rendszer eredetileg a III. emeleten volt elhelyezve, innen a felperesek a földszinti recepcióra helyezték át. A recepciós pult koncepciója 2014. november 3-án került jóváhagyásra, az ennek alapján elkészült terveket a kivitelező 2016. április 27-én küldte meg a felpereseknek, azt a felperesek 2016. május 25-én fogadták el. A recepciós pultot a kivitelező az átadás-átvételi eljárás keretében adta át a felpereseknek. Ezt követően üzemelt az épületben az épületfelügyeleti rendszer.

A biztonsági és térfigyelő kamerák végleges elhelyezési terveit a kivitelező 2016. május 11-én küldte meg a felpereseknek. A kamerák felszerelése 2016. június 16-ára befejeződött, a kivitelező az átadás-átvételi eljárás keretében adta át a felpereseknek.

A parkoló területén 2014. szeptember 30. és november 30. között a felperesi kivitelező földmértarást végzett, ezen kívül a perben pontosan meg nem állapítható időben kicserélésre került a garázból az épületbe történő bejutást biztosító beléptető rendszer. 2016 májusában a parkoló gépkocsi fogadó helyiségében végezték a kamerák elhelyezését és az IT végpontok kialakítását. A kivitelezési munkák a parkolónak a gépészeti és elektromos rendszerét nem érintették.

A vállalkozó a munkát 2016. május 31. napjára készre jelentette, az átadás-átvételi eljárás 2016. június 29-én fejeződött be.

A bérleti szerződés megkötését követően a költözés első kitűzött időpontja 2014. július 1. volt, ami a közbeszerzési eljárás és a nemzetbiztonsági vizsgálat elhúzódása miatt nem volt tartható.

A felperesek az ingatlanba 2016. júniusban költöztek be. Jelenleg a felperesek a-ában 177 főt, a utcai ingatlanban 115 főt foglalkoztatnak.

[21] 2014-ben szervezeti és személyi változások érintették a felpereseket, a társasági részesedésük feletti tulajdonosi (részvényesi) jogok gyakorlása 2014. június 6. napjától átkerült a külgazdasági ügyekért felelős miniszter jogkörébe, és 2014. július 1-jén változás következett be az átalakításért és költözésért felelős vezérigazgató-helyettes személyében is. Mindez kihatással volt a székház-átalakítás és költözés menedzselési folyamatára. F. L. kinevezését követően megindultak a tárgyalások az opciós jog gyakorlásáról, az alapterület növeléséről és az ingóságok megvásárlásáról. Az alperes a véglegesnek szánt szerződéstervezetet 2014. szeptember 17-én küldte meg a felpereseknek, amiben további 2235 nm alapterületű helyiségek bérbeadása szerepelt, mely helyiségek a mély pincében, a pincében és az alacsony földszinten helyezkedtek el. Ezzel összefüggésben rendelte meg a felperesek egy ingatlanforgalmi szakértői véleményt az ...-... Kft.-től részben a forgalmi értékre, részben a bérleti díjra. A 2014. október 30-án elkészült szakvélemény az ingatlan forgalmi értékét a bérleti szerződés mellett 5.400.000.000 forintban, üres állapotban 4.700.000.000 forintban véleményezte.

[22] A felpereseknek a bérleti szerződés szerint 2014. április 1. napjától a teljes összegű bérleti díjat kellett fizetniük, párhuzamosan a utcai székház bérleti díjával, ami miatt a tulajdonosi jogokat gyakorló miniszter a székházváltással kapcsolatban felügyelőbizottsági vizsgálatot kezdeményezett. A felügyelőbizottsági vizsgálat megindulása következtében a 2014. szeptember 17-én megküldött szerződésmódosítás aláírására már nem került sor.

A 2014. szeptember 12-i felügyelőbizottsági ülésre a felperesek akkori vezérigazgatója részletes prezentációt készített a költözés folyamatáról és a meghozott döntésekről. A következő felügyelőbizottsági ülésre 2014. november 25-én került sor.

Ezt követően a felügyelőbizottság a vezérigazgató ingatlan-bérlettel kapcsolatos döntési jogkörét elvonta, és a tulajdonos a perbeli ingatlanba való beköltözést nem hagyta jóvá.

A felperesek kezdeményezték a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését, amittől az alperes elzárkózott.

A felperesek 2015. január 13-án a átalakításával kapcsolatos munkákat leállították, és 2015. január 15-én a 2014. január 17. napján kelt bérleti szerződést a Ptk. 201.§ (2) bekezdésére alapítva,

feltűnő értékaránytalanság címén megtámadták. Közölték az alperessel, hogy a bérleti szerződést érvénytelennek tekintik, és felszólították az alperest az eredeti állapot helyreállítása érdekében a szükséges intézkedések megtételére. Az alperes a felperesek megtámadási nyilatkozatát 2015. január 21-én vette kézhez. A 215. január 27-én kelt válaszlevelében a megtámadást nem fogadta el. Az I. rendű felperes megbízásából a Kft. **M. M.** közreműködésével 2015. április 29-én szakvéleményt készített a perbeli ingatlan 2014. január 17-ei időpontban fennálló piaci bérleti díjára, amit a teljes bérelt területre 449,386 euróban (134.995.554 forint) véleményezett.

- [23] A felperesek 2016. május 4-én 5 db parkolóhely biztosítását kérték a Kft. kivitelező számára, kérték továbbá a parkolórendszer műszaki dokumentációjának átadását, és a bérbeadó nyilatkozatát arról, hogy a rendszer rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas állapotban van. Eddig az időpontig a felperesek nem jelezték az alperes felé azon igényüket, hogy a kivitelezés alatt használni szeretnék a parkolót, és nem kérték annak üzembe állítását. A kérelem előterjesztésének időpontjában a parkoló üzemeltetési feltételei még nem voltak biztosítottak, ebben az időszakban az épület átalakítása még folyamatban volt, sem az épületfelügyeleti rendszer, sem a tűzjelző rendszer nem működött és a parkolórendszer által használt kamerák felszerelése sem történt meg. Az alperes műszaki képviselője a felperesi igényre nyilatkozott, hogy a biztonságos használatot nem tudja biztosítani, és kérte a felelős műszaki vezető nyilatkozatát arról, hogy az elvégzett építési-szerelési munkák a parkolórendszer rendeltetésszerű és biztonságos használatára nem voltak hatással. A 2016. május 4-én megtartott kooperációs értekezleten **B. S.**, akivitelező Kft. alkalmazottja annyi nyilatkozatot tett, hogy „a kivitelezési munkák nem érintették a garázs gépészeti és elektromos rendszerét, így a működtetésnek nincs a kivitelezéssel kapcsolatos akadálya.” Arra azonban nem nyilatkozott, hogy az épületfelügyeleti rendszeren milyen átalakítást végeztek és ez befolyásolja-e a parkolórendszer üzemeltetését.

A felperesek a kivitelezővel és a műszaki ellenőrrel 2016. május 31-én kezdték meg a műszaki átadás-átvételi eljárást, amit 2016. június 29-én fejeztek be; ekkor vették át a felperesek az épületet. Ezen az eljárásan az alperes nem volt jelen, de a képviselői az átadás-átvételi eljárás megkezdéséről a 2016. június 1. napján megtartott kooperációs értekezleten értesültek. A felperesek a kooperációs értekezleten arról is tájékoztatták az alperest, hogy 2016. június 9-től a bérleményt eredeti funkciója szerint kívánják használni, és felhívták az alperest, hogy a bérlemény rendeltetésszerű használatához szükséges üzemeltetési és egyéb feladatok ellátását biztosítsa.

A 2016. június 1-jén megtartott kooperációs megbeszélésen az alperes műszaki képviselői kérték az átadás-átvételi eljárás lezárását követően a megvalósulási dokumentáció átadását, valamint az átadás-átvételi eljárás alperessel történő lefolytatását annak érdekében, hogy a bérleti szerződésben vállalt üzemeltetési feladatokat elláthassa.

Az alperes 2016. június 8-án levelében is felhívta a felperesek figyelmét arra, hogy a bérbeadói üzemeltetési szolgáltatói tevékenységet mindaddig nem tudja ellátni, amíg a bérleti körben elvégzett átalakításokat szabályszerűen nem adja át (dokumentációk, információk, megvalósult tervek, gépkönyvek, műszaki leírások, jótállási jegyek karbantartási könyvek stb.) Közölte, hogy a bérleti érdekkörben megváltoztatott műszaki tartalommal bíró ingatlan alperes által történő üzemeltetése az átalakítások, megvalósult állapot ismerete nélkül felelősen nem végezhető el. Ennek megvalósulásáig az alperes sem az ingatlan fő célja szerinti használatáért, sem pedig az alperes előtt fel nem tárt műszaki részletekkel rendelkező berendezések biztonságos üzemeltetéséért felelősséget vállalni nem tud, az ebből eredő esetleges károkért és balesetveszélyért a kártérítési felelősségét kizárta.

Ugyanezen a napon az alperes a Kft.-t is megkereste e-mailben, és kérte az épületfelügyeleti és tűzjelző rendszerhez való hozzáférés biztosítását, mivel az átalakítással a tulajdonos hozzáférése megszűnt. A Kft. a 2016. június 9-én elküldött elektronikus levelében tájékoztatta az alperest, hogy a rendszerhez való hozzáférést csak a megrendelő tudja biztosítani.

Ezt követően az alperes a 2016. június 13-án kelt elektronikus levelében a felperesek felé jelezte, hogy az átalakítási munkák következtében a-épületfelügyeleti rendszer elérhetetlenné vált számára, és a távoli asztali kapcsolat is megszűnt, ezáltal a tűzjelző, illetve a teljes felügyeleti rendszer elvárt biztonságú üzemeltethetősége is akadályozott. Kérte a hozzáférések azonnali hatállyal történő visszaállítását. Ez az ítélethozatal napjáig nem történt meg.

A felperesek 2016. június 1-jei felhívására az alperes a parkoló üzembe helyezése érdekében megkezdte az előkészítő munkákat. A parkológép karbantartására, üzemeltetésére, műszaki felügyeletére, valamint a rendelkezésre állás biztosítására 2016. június 1. napján a Kft.-vel vállalkozási szerződést kötött.

A szerződéskötést követően, 2016. június 7-én a vállalkozó bejárást tartott, és megvizsgálta a parkoló vezérlő elektronikai rendszerének állapotát, üzemképességét, elvégezte a szükséges dokumentálást. A jegyzőkönyvben rögzítette, hogy az átadóállásból az épületbe vezető ajtó külső és belső oldalán elhelyezett Rafid chip- olvasó azonosító egységet eltávolították, a helyüket befalazták, a vezeték sorsa ismeretlen. A Kft. által megrendelt felülvizsgálat 2016. augusztus 9-én folyt; az összefoglaló értékelésben rögzítették, hogy a parkoló berendezés az adott munkakörnyezetben rendeltetésszerű használat, szakszerű kezelés és rendszeres karbantartás mellett biztonságosan üzemeltethető, a parkolóberendezés általános biztonságtechnikai állapota és az üzemeltetés körülményei a vonatkozó MSZ EN követelményeknek megfelel.

[24] A parkológép 2016. augusztus 9-én üzemeltetésre alkalmas állapotban volt.

A parkoló tényleges üzembe állítására nem került sor, mert a felek között jogvita alakult ki az épületen elvégzett átalakítások átadás-átvételével és a parkoló biztonságos üzemeltetésének feltételeivel kapcsolatban.

Az alperes a biztonságos üzemeltetéshez kérte az átadás-átvételi eljárás lefolytatását, amittől a felperesek elzárkoztak arra hivatkozással, hogy a jogszabály a kivitelező és a beruházó közötti jogviszonyban írja elő kötelező jelleggel a műszaki átadás-átvétel lebonyolítását, ilyen kötelezettsége a felpereseknek az alperessel szemben a bérleti szerződés alapján sincs.

Az alperes a 2017. július 31-én kelt levelében kérte a megvalósulási dokumentáció, az üzembe helyezési jegyzőkönyvek, garancialevelek, kezelési-karbantartási jegyzőkönyvek, érintésvédelmi mérési jegyzőkönyvek átadását.

A felperesek a szerződés szerint 2017. július 1. napjáig fizették az alap bérleti díjat, az I. rendű felperes összesen bruttó 963.890.256 forintot, a II. rendű felperes bruttó 642.593.508 forintot. Ezt követően bérleti díjat az alperes részére nem utaltak át. Az alperessel szemben a bérleti szerződés 3.2. pontja alapján késedelmi kötbér igényt érvényesítettek átadási késedelem címén, és ebbe a követelésbe az esedékes bérleti díjat beszámították.

[25] A Zrt. a 2017. augusztus 2. napján kelt, a felpereseknek címzett levelében, válaszul a felperesek banknak megküldött beszámítási kifogására, tájékoztatta a felpereseket, hogy a kölcsönszerződés 6.sz. mellékletében megkötött engedményezési szerződéssel az alperes a követelést a bankra engedményezte, és a kölcsönszerződés mellékletét képező értesítési nyilatkozatot a felperesek 2013. augusztus 29-én megkapták. Felhívja a felperesek figyelmét arra, hogy a késedelmi kötbér igény, amire a beszámítási kifogásukat alapították, az értesítést követően keletkezett, ezért álláspontja szerint az engedménnyel szemben nem áll fenn a beszámítási joguk. Felhívta a felpereseket az engedményezett bérleti díjba beszámított összeg bankszámlára történő befizetésére. Bankszámlaként a 2013. augusztus 29-i értesítésben megjelölt alperesi bankszámlát jelölte meg.

A felperesek a bérleti szerződés alapján 2014. április 1. napjától fizették a parkolóhelyek havi 900.000 forint+áfa bérleti díját. 2014. április 1. és 2018. június 30. közötti időszakban az I. rendű

felperes összesen 35.124.294 forintot, a II. rendű felperes összesen 23.416.200 forintot fizetett ki ezen a címén.

Az alperes 2017. július 1. napján 2017. július 10-i fizetési határidővel szám alatt a helyiségek és a parkoló helyek 2017. évi második negyedéves bérleti díjáról az I. rendű felperes felé 66.513.273 forint, a II. rendű felperes felé szám alatt 44.342.184 forint, összesen 110.855.457 forint végösszegű számlát állított ki, amiből az alap bérleti díj 64.447.644 forint, illetve 33.830.784 forint volt.

- [26] A felperesek a 2017. július 10-én kelt levelükben felhívták az alperes figyelmét a bérleti szerződés 17.1.5. pontjára, amiben szavatosságot vállalt arra, hogy a bérlemény a bérleti szerződés teljes időtartama alatt használatra alkalmas állapotban lesz. Hivatkoztak a bérleti szerződés 3.4.1. pontjára, miszerint, ha a bérlemény (bérelt terület és parkolóhelyek) átadásával késedelembe esik, kötbér fizetésére köteles, amit a felperesek az alap bérleti díj összegébe jogosultak beszámítani. A kötbér napi összegét 280.800 forintban határozták meg. Közölték, hogy a parkolóhelyek vonatkozásában az alperes a levél megírásának napjáig nem teljesítette a birtokba adási kötelezettségét, azt a felperesek az alperesnek felróható okból nem tudják használni, ezért 2014. január 24. napjától kezdődően összesen 1259 napra késedelmi kötbért érvényesítettek nettó 353.527.200 forint összegben és a és sz. alatt kiszámlázott alap bérleti díjba a kötbér összegéből az I. rendű felperes 64.447.644 forintot, a II. rendű felperes 42.965.097 forintot - összesen 107.412.741 forintot beszámítottak. A felperesek a parkolóhelyekre felszámított további összesen 3.442.716 forint bérleti díjat átutalással kifizették.

Az alperes a 2017. augusztus 8. napján kelt levelében a felperesek kötbér igényét és a parkolódíjak visszafizetésére vonatkozó fizetési felszólítását visszautasította és felszólította a felpereseket a 107.412.741 forint bérleti díj kifizetésére.

- [27] A felperesek többször módosított kereseti kérelmükben elsődlegesen a jóerkölsbe ütközés és lehetetlenség címén kérték a 2014. január 17-i szerződés semmisségének megállapítását, másodlagosan tartották fenn a feltűnő értékaránytalanság miatt érvénytelenség megállapítása iránti keresetet, harmadlagos kérelmük árleszállítási, míg negyedleges keresetük kártérítési igény volt. Kérték az érvénytelenség megállapítása esetére a szerződés határozathozatalig terjedő időre történő hatályossá nyilvánítását és az alperes kötelezését 1.906.326.872 forint ellenszolgáltatás nélkül maradó szolgáltatás (ebből - 60 hónapra számolva - bérleti díj 1.755.834.543 forint, közös költség 150.492.329 forint) és ennek az egyes számlák esedékességétől a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatának, 220.827.600 forint kaució és ennek 2014. február 3. napjától a kifizetés napjáig járó, törvényes mértékű kamatának, illetve az értéknövelő beruházások miatti jogalap nélküli gazdagodás címén 1.016.000.000 forint, valamint a perköltség megfizetésére. A harmadlagos és negyedleges keresetükben jogkövetkezményként kérték az ellentételezés nélkül maradt ellenszolgáltatás visszafizetésére kötelezését. E körben árleszállítási igény, illetve ehhez képest vagylagosan kártérítés megfizetés iránti keresetükben kérték az alperes kötelezését az I. rendű felperes javára 35.124.294 forint, parkolóhelyek után megfizetett bérleti díj, valamint ezen összeg után az egyes számlák esedékességétől számított törvényes mértékű késedelmi kamatának, míg a II. rendű felperes javára 23.416.200 forint, parkolóhelyek után megfizetett bérleti díj, valamint ezen összeg után az egyes számlák esedékességétől számított törvényes mértékű késedelmi kamatnak a megfizetésére is.

Indítványozták a tárgyalás felfüggesztését a hűtlen kezelés büntette miatt folyamatban lévő büntetőeljárás jogerős befejezéséig. Hivatkoztak arra, a bűnösség kérdésében hozott ítélet a polgári bíróságot köti, az a szerződés, aminek létrejötte kapcsán bűncselekmény elkövetése merül fel, a jóerkölsbe is ütközik.

[28] A bérleti szerződés jóerkölcsbe ütközés miatti semmisségének a megállapítása körében hivatkoztak arra, hogy az alperes az ingatlant nettó 2.775.000.000 forint vételáron vásárolta meg, míg a velük kötött opciós szerződésben ennél jóval magasabb vételár szerepel. A Magyar Állam egyszerűen megszerezhetné volna ennek az ingatlanak a tulajdonjogát úgy, hogy az alperes által adott vételi ajánlattal szemben elővásárlási jogával él. A bérleti szerződés feltételei kizárólag bérbeadói érdekek előtérbe helyezéséről, dominanciájáról szól, a szerződés az alperes számára egyoldalúan előnyös, az alperes vagyongyarapodását szolgálta az állami tulajdon rovására, amely szerződéses cél a jóerkölcsbe ütközik. A felek nem piaci alapon tárgyalták a szerződési feltételeket, hanem az alperes ingatlanvásárlását finanszírozó két bank diktátumai és elvárásai mentén. A bérleti szerződést előkészítő tárgyalások idején az alperes még nem volt tulajdonosa a perbeli ingatlanak, két pénzintézettel folytatott tárgyalásokat annak érdekében, hogy azok a tervezett ingatlanvásárlását megfinanszírozzák önerő biztosítása nélkül. A 4680 négyzetméter nem a ténylegesen bérbe adott alapterület; azért ilyen mértéket határoztak meg, mert csak ezzel a számmal jött ki az az összegű bérleti díj, amire a bankoknak szüksége volt a hiteltörlesztés körében. Általános társadalmi elvárás a fokozott gondosság, és ennek nem felelt meg a szerződést kötő felek magatartása akkor, amikor nem a legkedvezőbb ajánlat mellett kötötték meg a perbeli szerződést. Sérti a jóerkölcsöt az is, hogy az állami tulajdonban álló cégek az állami vagyon terhére és a magántulajdon javára nettó 600 millió forint összegű beruházást végezzenek olyan módon, hogy a bérleti szerződés megszűnése esetén minden ellenszolgáltatás nélkül azt magántulajdonba adják, így a bérbeadó valójában közvagyonból finanszírozta az ingatlan építésének befejezését. Az alperes olyan bérleményterület után számolt fel irodabérleti díjat, amelyet ők a saját költségükön építettek meg, alakítottak ki. Az opciós jog látszólagos volt, ami egyáltalán nem biztosított lehetőséget a számukra arra, hogy az ingatlan tulajdonjogát egyoldalú nyilatkozattal megszerezzék. A szerződést a feltűnően aránytalan bérleti díj miatt is jóerkölcsbe ütközőnek állították azzal az indokolással, hogy a bérleti díjat úgy állapították meg, mintha egy luxus kategóriájú ingatlant vettek volna bérbe 10 éves időtartamra, holott ők végezték azokat a ráfordításokat, amelyek eredményeként a szerződés tárgyát képező ingatlanból luxusingatlan lett. Az alperes által biztosított 200 millió forint arra volt csak elegendő, hogy a bérlők fogadására alapszinten legyen alkalmas az épület.

[29] A Ptk. 227. § (2) bekezdésére alapított keresetükben lehetetlen szolgáltatás jogcímén kérték a bérleti szerződés semmisségének a megállapítását, a bérleti szerződés határozathozatalig történő hatályossá nyilvánítását és az ellentételezés nélkül maradt ellenszolgáltatás visszafizetésére kötelezését. Kifejtették, hogy a rakparti oldalán gépi parkolórendszer került kialakításra, aminek használatát az alperes többszöri kérésükre sem mutatta be, így azt - annak ellenére, hogy a bérleti díját fizették - nem tudták használni, de az alperes a használatát meg is tiltotta. A parkoló kizárólag a villamospályán áthaladva közelíthető meg. A módosított építési engedély kikötései ellenére a közlekedési kapcsolatok és a biztonsági jelzőlámparendszer (fedezőjelző) nem valósult meg, az ehhez szükséges engedélyeket az alperes nem szerezte be, a fedezőjelző hiányában pedig a parkoló rendszer jogszerűen nem használható. A szakhatósági hozzájárulásban említett számon kiadott kezelői nyilatkozat értelmében a villamosok részére mindkét irányban szükséges egy sárga ellenőrző fény felszerelése, amely a bejelentkezés tényét, valamint a berendezés üzemképes állapotát visszajelzi a járművezető felé. Az előírt forgalomtechnikai kialakítások sem a bérleti szerződés létrejötté időpontjában, sem az átadás-átvételi jegyzőkönyv felvételekor nem léteztek, így a parkolóhelyek nem voltak birtokba adásra alkalmas állapotban, amelyről nem volt tudomásuk, mivel az alperes a részükre ezzel ellentétes tartalmú tájékoztatást adott. Így a működési és használhatósági hibák a jelképes birtokbavétel során nem voltak felismerhetők. A parkolóhelyek használatát az is lehetetlenné tette, hogy a rakpart adott szakaszán nincs gépkocsiforgalom, oda csak behajtási engedéllyel lehet behajtani, az alperes pedig egyetlen

behajtási engedélyt sem adott át nekik, és nem is tájékoztatta őket arról, hogy engedélyt kell beszerezni, és ezt kitől, milyen eljárási rendben kell kérni.

A parkolóhoz 10 gépkocsi várakozására szolgáló parkolósáv lett kialakítva, ami a valóságban nem létezik, hiszen a villamosvágány közvetlenül a előtti járda mellett halad el. Mindez sérti a Munka törvénykönyvének 92. § (1) bekezdése szerinti 8 órás törvényes munkaidő szabályát, és az 51. § (4) bekezdése szerinti, egészséget nem veszélyeztető biztonságos munkavégzés biztosításának kötelezettségét, mivel fedezőjelző nélkül kell a villamosforgalom mellett a parkolóból ki és behajtani.

A parkolórendszer emelőberendezésnek minősül, amire az Emelőgép Biztonsági Szabályzat kiadásáról szóló 47/1999.(VIII.4.) GM rendelet vonatkozik, amely előírásoknak a parkolórendszer szintén nem felel meg.

A parkolórendszer fizikai használhatatlansága körében hivatkoztak annak lassúságára is, így arra, hogy a gyártó tanúvallomása szerint is 20 gépkocsi beparkolása ideális esetben 60 percet vesz igénybe, a parkoló azonban 50 férőhelyes, 50 gépkocsi beparkolása legjobb esetben is 2 óra 30 perc. A kiparkolás 20 gépkocsi esetében 3 óra 20 perc, 50 gépkocsi esetében 8 óra 20 perc, amely parkolási idő meghatározásánál nincs figyelembe véve a villamosforgalom.

Az épület és a parkolóhelyek bérbeadása jogilag oszthatatlan szolgáltatásnak minősül, a bérleti szerződést az épületre a parkolóhelyek nélkül nem kötötték volna meg, ezért a Ptk. 317. § (2) bekezdése értelmében a parkolóhelyekkel összefüggő szerződésszegés következményei az egész bérleti szerződésre beállnak.

Figyelemmel arra, hogy a parkolórendszer a bérleti szerződés megkötése időpontjában nem rendelkezett a működéshez szükséges jogi és a forgalomtechnikai (fizikai) feltételekkel, az alperes a parkolóhelyek bérbeadásával lehetetlen szolgáltatásra vállalt kötelezettséget. A bérleti szerződés - oszthatatlanságára is figyelemmel - ezért semmis.

Mivel az eredeti állapot már nem állítható helyre, kérték a bérleti szerződés határozathozatalig történő hatályossá nyilvánítását és az alperes kötelezését az így ellenszolgáltatás nélkül maradt szolgáltatás visszafizetésére.

[30] A feltűnő értékaránytalanság címén előterjesztett, másodlagos keresetük indokolásában előadták, hogy a bérleti szerződés 4.2.1. és 4.2.3. pontjában rögzített bérleti díj és közös költség feltűnően aránytalan, tekintettel arra, hogy a hasonló irodahelyiségek esetében a piacon érvényesített bérleti díj összeg nettó 3.000 Ft+áfa/m²/hó volt az irodahelyiségekre és 900 Ft/m²+áfa a raktárhelyiségekre, az üzemeltetési és közlekedési területekre. Előadták, hogy a bérleti szerződést 2015. január 15-én támadták meg feltűnő értékaránytalanság címén - a bérleti szerződés alapján teljesített első kifizetéstől számított 1 éven belül. A megtámadási határidő számítása szempontjából a bérleti előszerződés megkötésének időpontja nem releváns, mert a bérleti előszerződés alapján a felpereseknek fizetési kötelezettségük nem volt, ezen felül hivatkoztak arra, hogy a szolgáltatás-ellenszolgáltatás arányát az adott szerződés vonatkozásában lehet csak vizsgálni. Állították, hogy a megtámadási jogukról nem mondtak le, a szerződés kiegészítése és módosítása megtámadási jogról való lemondásnak nem minősül, és nem eredményezi a megtámadási jog megszűnését.

Azzal az indokolással, hogy a bérleti szerződés nem csak a bérleti díj tekintetében, hanem a szerződés egyéb feltételei miatt is feltűnően értékaránytalan, nem kérték az érvénytelenség kiküszöbölésével a szerződés érvényessé nyilvánítását, hanem a szerződés hatályossá nyilvánítása mellett elszámolást kértek. Álláspontjuk szerint a feltűnő értékaránytalanságot a bérleti szerződés 1.3.1., 2., 4.2.1., 4.2.3., 5.1., 5.2., 5.2.1. a) g), 5.5.; 5.6., 6.1., 7.2., 10.1., 10.2., 10.5. és 13.6. pontjai hordozzák.

Az általuk kizárólagosan használt terület nagysága 3373 m², a fennmaradó 1306 m² közös használatú területnek minősül, így az ezután felszámított bérleti díj feltűnő értékaránytalanságot eredményez, mert ezen terület után a piaci standard szerint csak egy 5-7 %-os területi szorzóval

számolt bérleti díj lett volna felszámítható. Feltűnő értékaránytalanságot eredményez az is, hogy az általuk kizárólagosan használt tárolók és raktárhelyiségek után ugyanazt a bérleti díj egységárat alkalmazták a bérleti szerződésben, mint az irodákra. Hivatkoztak arra, hogy a felek a bérleti szerződésben a parkolók bérleti díját nem havi összegben, hanem darabszámba vetítetten állapították meg - eltúlzottan magas áron. A felek a bérleti szerződésben jelentősen eltértek a piacon szokásos kedvezmények biztosításának rendszerétől, és a biztosított kedvezmények nem állnak arányban a bérleti idő hosszával. Már 5 éves bérleti díjidezőszak esetén is a piacon általában 50 %-os bérleti díjkedvezményt akár két évet meghaladó időszakra is adnak, a bérleti díjmentes időszakot pedig a bérbeadók akár 6 hónapra is vállalnak. Az alperes által biztosított kedvezmény csak látszólagos, mivel az arra az időszakra vonatkozott, amíg a bérlemény kialakítása folyamatban van, ezért az elmaradt kedvezmények miatt is feltűnően értékaránytalan a szerződés. A piacon szokásos bérleti díj és kedvezményekkel figyelembe vett effektív bérleti díj különbözik, míg a perbeli szerződésben az effektív bérleti díj megegyezik a teljes időszakra számolt 6.000 Ft/m²/hó+áfa összeggel.

Előadták, hogy január 17. napjától kell bérleti díjat fizetniük, annak ellenére, hogy a kialakítási munkák miatt az ingatlant használni még nem tudják. Állították, hogy ez a szerződéses feltétel kirívóan eltér a piacon szokásos feltételektől. A bérleti díj feltűnő értékaránytalanságát eredményezi az is, hogy a közös terület után is kell üzemeltetési költséget fizetniük. A bérleti szerződésben meghatározott 4680 m² nettó hasznos alapterülete ennek 71 %-a, és nem 80 %-a, a kettő közötti 9 %-os különbség szintén hozzájárul a bérleti díj feltűnő értékaránytalanságához. Szintén feltűnő értékaránytalanságot eredményez a bérleti szerződés azon rendelkezése, miszerint az első évre az üzemeltetési költségelölőget egy összegben, előre kell megfizetniük. Ebben az időszakban az iroda kialakítási munkák folytak, amely időszakra az általános piaci szokások szerint nem kell sem üzemeltetés, sem közös költséget fizetni. A bérleti szerződés 6.1. pontjában kikötött óvadék feltűnő értékaránytalanságot eredményező tartalmát a 6 hónapi bérleti díjnak megfelelő kikötésben jelölték meg, utalva arra, hogy a szokásos mérték a 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék. A bérlemény visszaszolgáltatására vonatkozó kikötés feltűnő értékaránytalanságát állították, figyelemmel arra, hogy az átadás-átvételi állapotnak megfelelően kell a bérelőnek az ingatlant elhagyniuk. Állították, hogy amennyiben lényeges átalakítás történik, a piaci gyakorlat szerint a bérelő igényt tarthat azon értéknövelő beruházások megtérítésére, amelyeket a bérbeadó a későbbiekben is hasznosítani tud. Az ingatlan állapotához képest is hivatkoztak az irreálisan magas bérleti díjra mint feltűnő értékaránytalansági tényezőre. A magas színvonalú kialakítás nyomai a földszinti bejárat, előtér, aula, mosdók, az aula körüli emeleti folyosók és részben az emeleti mosdók, valamint a földszinti és emeleti területek egy részénél az intarziás parkettában, a falak fa borításában, valamint a gipsz díszítésekben lelhetők fel, ugyanakkor az épület lelakott, elhanyagolt állapotban volt, és jelentős része szerkezetkész állapotban maradt. Az ingatlan értékének megközelítőleg egyharmadát kitevő értékű beruházást végeztek, és ezzel a beruházással kapcsolatban rendelkezik úgy a 7.2. pont, hogy a szerződés bármely okból történő megszűnése esetén az átadás-átvételi jegyzőkönyvben meghatározott állapotban kell a bérleményt visszaadniuk.

Feltűnően értékaránytalan az alperes által biztosított kialakítási hozzájárulás, és ezzel összefüggésben a szerződés azon rendelkezése, hogy a bérleti idő leteltét követően az általuk végrehajtott értéknövelő beruházás térítés nélkül az alperes tulajdonába megy át. Állították, hogy a piacon szinte mindig biztosítják a bérbeadók azt a lehetőséget, hogy a meglévő irodát a leendő bérelő igényeinek megfelelően átalakítsa, az is standard, hogy a bérbeadó az átalakítás költségeinek egy részét magára vállalja. Az alperes által átvállalt 200 millió forint a szerkezetkész részek prémium színvonalú kialakításához nem volt elegendő. Ebből nem történhetett meg a hiányosságok, hibák pótlása, kijavítása, valamint a szerkezetkész területek olyan színvonalú kialakítása, hogy azért értékarányosan 19,97 euró/m²/hó összegnek megfelelő bérleti díj ellenértéket kelljen nyújtaniuk. Lényeges átalakítás esetén a piaci gyakorlat az, hogy a bérbeadó által később is hasznosítható értéknövelő beruházásokat a bérbeadó a bérelőnek megtéríti és a bérbeadói szerződésszegés esetén a

bérlőt nem terheli az eredeti állapot visszaállítása. A meghiusulási kötbér feltűnő értékaránytalanságára is hivatkoztak, aminek mértéke gyakorlatilag a teljesítéssel egyenértékű.

Álláspontjuk szerint 3373 m² irodaterület 7 % közös területi szorzóval megnövelt mértéke lett volna figyelembe vehető bérelt területként, azaz 3509 m². Ezen bérelt terület után számolható csak piaci bérleti díj, aminek reális egységára a bérleti szerződés megkötésének időpontjában 2400 Ft/m²/hó, és a 10 éves bérleti időszakra tekintettel legalább 15 hónapos bérleti díjmentes időszak biztosítása indokolt. A reális bérleti díj a kedvezményes időszakkal egybe számolva maximum 1.800 Ft/m²/hó+áfa összeg lehetett volna, attól az időponttól kezdődően, amikortól a bérelt terület a bérlők fogadására alkalmas állapotba kerül. A piaci bérleti díjként évi 5.116.200 forint+áfa összeget tartottak reálisnak.

A követelésük összege kapcsán előadták, hogy 2018. október 1-ig az alperes részére összesen 60 havi bérleti díjat fizettek meg, és 2018. IV. negyedével bezáróan megfizették a közös költséget, illetve a közös költség előleget:

Az I. rendű felperes az épület után 1.259.981.388 forint, a II. rendű felperes 839.987.595 forint bérleti díjat fizetett meg, ekként összesen 2.099.968.983 forintot. Az alperest az épület után 60 hónapra 5.735.574 Ft/hó összeggel számolva 344.134.440 forint illeti meg, így az alperes tartozása 1.755.834.543 forint.

Az I. rendű felperes a közös költség előleg címén 273.187.283 forintot, a II. rendű felperes 182.124.858 forintot, összesen 455.312.141 forintot fizettek meg az alperesnek. Az alperest 5.347.716 Ft/hó összeggel számítva 240.647.220 forint közös költség illeti meg, így a követelésük 150.492.329 forint.

[31] A marasztalási keresetüket harmadlagosan az Ltv. 8. § (1) és (2) bekezdésére, a Ptk. 424.§ (1) bekezdésére, a Ptk. 428.§ (1) bekezdésének második mondatára és a Ptk. 306.§ (1) bekezdés b) pontjára alapították, és árleszállítás jogcímén, míg ehhez képest vagylagosan a Ptk. 318. § és 339. §-ára alapítottan kártérítés jogcímén kérték a már kifizetett bérleti díj visszafizetésére kötelezést.

Előadták, hogy az alperes a bérleti díj felperesek általi megfizetése ellenére nem biztosította a parkolóhelyek rendeltetésszerű használatát, ezért a parkolóhelyek díjára nem tarthat igényt. A parkolóhelyek havi bérleti díja 900.000 forint volt, amit 2014. április 1. napjától voltak kötelesek fizetni. Az I. rendű felperes 2014. április 2. és 2017. október 13. között 30.893.916 forintot, a II. rendű felperes 20.595.948 forintot fizetett ki parkolási díj címén.

Az árleszállítási és kártérítési igényük körében előadták, hogy a parkolórendszer folyamatos karbantartásáról, a szükséges felülvizsgálatok, ellenőrzések elvégzéséről az alperes mint üzemeltető nem gondoskodott, a működéséhez szükséges személyzetet nem biztosította, és azt sem igazolta megnyugtató módon, hogy az üzemeltetésére, karbantartására szakcéggel szerződést kötött volna. A parkoló a bérleti szerződés megkötésekor, és azt követően is üzemképtelen állapotban volt.

Vitatták a parkoló birtokba adásának tényét. Állították, hogy 2014. január 17-ei átadás-átvételi eljárásan az alperes nem adta a birtokukba, a parkoló nem is üzemelt. A belépéshez ezután is az alperes külön engedélyére volt szükség.

A parkoló használatáról nem mondtak le, de még ha a törvényes képviselő tett is volna ilyen nyilatkozatot, az az alperest nem mentesítette volna azon kötelezettsége alól, hogy a parkoló üzemeltetésének feltételeit biztosítsa. Hangsúlyozták, hogy a bérleti szerződés megkötésénél ez lényeges kérdés volt, parkoló nélkül a bérleti szerződést nem kötötték volna meg.

Vitatták azt az alperesi állítást, hogy a parkoló építési terület lett volna. Ott építési munkák nem folytak, oda csak az alperes hozzájárulásával tudtak bejutni. Tagadták azt, hogy rádiófrekvenciás kártyaleolvasókat eltávolítottak volna, de még ha ez meg is történt volna, ez sem lett volna akadálya a parkoló üzembe helyezésének, mert a kezelő chip olvasó nélkül is elindíthatta a parkolást, a chip-olvasó nem nélkülözhetetlen eleme a rendszernek. Nem vitatták, hogy egy chip-olvasót felszereltek,

és a fogadó helyiség elé egy forgóajtós beléptetőt szereltek fel. Tagadták azt, hogy a gépi parkolót az átalakítási munkákkal kapcsolatban porterhelés érte.

A tűzjelző hibájáról nem volt tudomásuk, de ha hibásan működött is, az alperesi érdekkörben következhetett be, mert az alperes a por eltávolításáról nem gondoskodott. Az ő érdekkörükbe kizárólag a parkolórendszer érzékelője és a tűzjelzőrendszer közötti kommunikáció esik; a tűzjelző hibája nem.

A tűzjelző kikapcsolása a keresetük szempontjából irreleváns. Az alperesi állítással szemben a tűzjelzőt csak az átadott munkaterületeken kellett kikapcsolni, így a parkolórendszert nem érintette, mivel a parkolórendszer nem volt építési terület.

Az üzemeltetés akadályaként hivatkozott kamerák hiánya azért alaptalan, mert a parkolóban egyetlen monitor sincs felszerelve.

Az alperes alaptalanul állítja, hogy az átalakítási munkákat követően a parkoló üzemeltetésének akadálya lenne az átadás-átvételi eljárás és az általa megjelölt dokumentumok átadásának és a felügyeleti rendszerhez való hozzáférés biztosításának elmaradása. A 191/2009.(IX.15.) Korm. rendelet ilyen kötelezettséget csak a beruházó és a vállalkozó között ír elő; ilyen kötelezettségük az alperessel szemben nincs, a bérleti szerződés az átalakítási munkákkal kapcsolatban ilyen kötelezettséget szintén nem írt elő. Az átalakítással kapcsolatos dokumentáció átadásának hiányára és ezzel összefüggésben a parkoló rendszer veszélyes üzemére hivatkozással az alperes a parkoló üzemeltetését azért sem tagadhatta meg, mert ezen az alapon az épületben lévő összes lift üzemeltetését megtagadhatná, amit nem tett meg. Ezen kívül a megvalósulási dokumentáció hiányára azért sem hivatkozhat megalapozottan, mert a képviselője végig jelen volt a kooperációs értekezleteken és minden módosításról értesült, a jóváhagyása nélkül semmilyen módosításra nem kerülhetett sor.

2016 nyarán vették birtokba az épületet székházként történő használatra, és ekkor szembesültek a parkolórendszer hibáival, így azzal, hogy a bérleti szerződés szerinti szolgáltatás mind jogilag, mind fizikailag lehetetlen.

Tagadták azt, hogy a parkolót használták volna. Nincs jelentősége annak sem, hogy áruszállítási céllal a kivitelező esetenként igénybe vette a fogadóállást, mert ennek használata nem jelenti a parkolórendszer rendeltetésszerű használatát. A fogadóállás áruszállítási céllal történő használata egyébként is csak eseti jelleggel, és az alperes hozzájárulásával valósult meg.

[32] Az alperes a kereset az elutasítását és a felperesek perköltségben való marasztalását kérte. A keresetet minden jogcímen mind jogalapjában, mind összecszerűségében vitatta.

[33] A szerződés jóerköcsbe ütköző voltát vitatta. Kifejtette, hogy a felperesek nem adtak elő olyan többlet tényállást, ami alapján a szerződés jóerköcsbe ütközése vizsgálható lenne. A jóerköcsbe ütköző magatartásként a felperesek korábbi vezetésüknek felróható magatartására hivatkoznak; ez a kereset a Ptk. 4.§ (4) bekezdésébe ütközik. Tagadta, hogy a bérleti szerződéssel az lett volna a cél, hogy a közvagyon terhére vagyoni előnyhöz jusson. Vitatta, hogy a banki hitelfeltételek és a szerződés tartalmának meghatározása között a felperesek által állított összefüggés létét, és vitatta azt a tényállítást is, hogy a felperesek volt vezető tisztségviselői nem a legkedvezőbb ajánlatot fogadták el. Az opciós szerződést érintő kereset nincs, ezért a felperesek által előadottak figyelembe nem vehetők. Előadta, hogy az opciós jog nem látszólagos, az ténylegesen gyakorolható lett volna. A végleges bérleti szerződésben a 4680 négyzetméter bérelt területet az ingatlan felmérése nélkül, tárgyalási alku folyamatban határozták meg. A bérleti szerződés alapján közös használatú terület nincs, mert a felperesek bérlőtársaként, egybérlős modell alapján szerződtek, és az ingatlanban nincs olyan terület, aminek a használatára a felpereseken kívül más is jogosult lenne. A felperesek a birtokba vételt követően valóban jelentős átalakításokat végeztek az ingatlanban, amihez ő is hozzájárult, de ez az átalakítás a banki működéshez szükséges célokat szolgált, és az ingatlanban

értéknövekedést nem eredményezett, mert az ingatlan magas műemléki szinten kialakított, jó állapotú részeinek elbontásával és alacsonyabb szintű belső építészeti megoldás kialakításával járt. A felperesek az elővásárlási jog gyakorlásával nem szerezhették meg az ingatlan tulajdonjogát.

[34] A feltűnő értékaránytalanság jogcímén előterjesztett keresettel kapcsolatban elsődlegesen előadta, hogy a felperesek a megtámadással elkéstek, mivel a 2013. augusztus 23-án létrejött előszerződéstől a megtámadásig több, mint egy év telt el, a bérleti díjat pedig az előszerződésben határozták meg, emellett a felpereseknek a megtámadási joga megszűnt, mert kétszer is megerősítették a szerződést. Érdemben vitatta a szerződés feltűnő értékaránytalanságát.

Előadta, hogy a felperesek az ingatlan adottságaival, értékével teljesen tisztában voltak, így ha objektíve meg is lenne állapítható az értékaránytalanság, a felperesek ennek tudatában kötötték meg a szerződést. Az ingatlan adottságairól részletes tájékoztatást adott, és a felperesek részére lehetőséget biztosított, hogy a bérleményt szakemberekkel megtekintsék, abban méréseket végezzenek. Az előszerződést hosszadalmas tárgyalások lefolytatását követően, mind az ingatlan tulajdonságainak teljes ismeretében, mind pedig a bérleti és opciós szerződés egyes rendelkezéseinek tudatában kötötték meg. A felperesek a bérleti szerződést egy több hónapon át tartó ingatlan keresési projekt lezárásaként, a budapesti bérleti piacon irányadó árak és egyéb feltételek ismeretében írták alá. Nem csak az értékviszonyokat, hanem az ingatlan műszaki állapotát is behatóan ismerték. A jogi feltételek tekintetében a szerződéstervezet szövege csaknem 4 hónapos egyeztetésen ment át. A felperesek a piaci szempontokkal saját bevallásuk szerint is teljes mértékben tisztában voltak.

A bérbeadás előtt az ingatlan a legmagasabb szintű műemléki felújításon esett át, az ingatlanban a felperesek értéknövelő beruházást nem végeztek, a végzett beruházással az ingatlan értéke inkább csökkent, mint nőtt. Ugyanakkor a bérlők fogadására még nem alkalmas helyiségek kialakítására 200 millió forintot biztosított.

A perbeli ingatlan adottságaival kapcsolatban kiemelte, hogy a 2009-es használatbavétele előtt minden részletre kiterjedő, 30.000.000 euró összköltséget meghaladó, műemléki szempontokat is figyelembe vevő, legmagasabb minőségű felújításon esett át, aminek eredményeként a kiemelt elhelyezkedésének és történelmi jelentőségének megfelelő, legmodernebb technológiai szintet képviselő irodaház jött létre. A magas színvonalra és az összehasonlítható adatként figyelembe vehető bérleti díjakra tekintettel a perbeli bérleti feltételek nem minősülnek feltűnően értékaránytannak.

Vitatta a felperesek azon állítását, hogy a szerződéskötéskor a bérlemény elhanyagolt, rendeltetésszerű használatra alkalmatlan állapotban volt. A felperesek 2013. márciusában szakértelemmel bíró alkalmazottaik, illetve szakértőik társaságában többször is bejárták, felmérték a bérleményt, és a szerződés megkötése előtt a perben állított hibák egyikét sem jelezték. Nem vitatta, hogy 959 m²-en kialakítási munkák elvégzése volt szükséges ahhoz, hogy az „alapszintű” banki, biztosítói használathoz a bérlemény teljes területe azonos minőségben a bérlők fogadására alkalmassá váljon, azonban ezen munkák fedezetére a szerződésben vállalt 200 millió forint elegendő volt.

A 10 éves bérleti időszak a felperesekre nézve kifejezetten előnyös volt, mert 2008-2013. között az irodabérleti piacon jelentős áresés következett be, a bérleti díj a 2013-as alacsony bérleti szint mellett rögzült, miközben várható volt, hogy emelkedni fognak a bérleti díjak.

A felperesek által tervezett átépítés az ő szempontjából nem járt értéknövekedéssel, mert az átalakítás során számos jelentős költséggel kialakított berendezést bontottak el, és helyettesítettek alacsonyabb minőségű megoldással. E beruházások eredményeként az ingatlan jóval kevesebbet ér, mint amilyen értéken a birtokba adás megtörtént.

Vitatta, hogy a bérleti szerződés felperesek által hivatkozott feltételei a piacon szokásos gyakorlattól eltérnének.

Az általa az ingatlan megszerzéséért fizetett vételárnak a perbeli jogvita szempontjából nincs jelentősége, mert az opciós megállapodás nem tárgya a pernek.

A közös költség előleg első évre vonatkozó egy összegű megfizetése azon hátrány kiküszöbölésére szolgált, a bérleti szerződés megkötésére irányuló folyamat felperesek érdekkörébe eső elhúzódása miatt az ingatlan költségeinek viselésével elszenvedett. Vitatta, hogy ez a szerződési feltétel a szerződés értékarányára kihatott volna.

A meghiúsulási kötbér és az óvadék szerződés szerinti kikötése pedig annak kockázatát voltak hivatva csökkenteni, ha a felperesek az ingatlan jelentős mértékű átalakítását követően a bérleti szerződést felmondják, és a csökkent értékű bérleményt hátrahagyva a bérbeadót a saját költségen történő visszaalakításra kényszerítik. Megjegyezte, hogy az események a szerződéses kikötés indokoltságát utólag visszaigazolták.

[35] A megismételt eljárásban előterjesztett további kereseti kérelmek elutasítását is kérte. Előadta, hogy a felperesek a perbeli bérleményt a parkolóhelyekre is kiterjedően 2014. január 21-én birtokba vették, és ez időtől folyamatosan birtokban tartották.

A parkoló használatbavételi engedéllyel rendelkezik, így a felperesek alaptalanul állítják, hogy a bérleti szerződés jogilag lehetetlen szolgáltatás teljesítésére irányult. Kiemelte, hogy a használatbavételi engedély 2008. július 10-én jogerőre emelkedett, ennek felülvizsgálatára már nincs lehetőség, ebben az eljárásban ez nem is lenne vizsgálható. A felperesek 2017. november 10-én kezdeményezték a tárgyi ingatlan használatbavételi engedélyének visszavonását, másodlagosan annak megsemmisítését. A Kormányhivatala a 2018. január 29-én kelt döntésében kimondta, hogy a 2008. július 10. napján jogerőre emelkedett használatbavételi engedély felülvizsgálatára a felperesek által előadott, illetve valószínűsített tényállás alapján jogi lehetőség nincs.

Fedezőjelző nélkül is jogszerűen és biztonságosan üzemeltethető a parkoló, mert az épület használatbavételi engedélye a munkavédelmi vizsgálat ismeretében és az illetékes hatóságok általi vizsgálata után került kibocsátásra.

Nem vitatta, hogy a parkolóhely csak behajtási engedéllyel közelíthető meg, ez azonban a parkoló használatát nem teszi lehetetlenné; erről a körülményről a felperesek tudomással bírtak.

A felperesek megkezdték az ingatlan átalakítását, ami ténylegesen valóban csak 2014. őszén indult meg az ő érdekkörükbe eső közbeszerzési eljárás és a szükséges örökségvédelmi engedély kiadásának elhúzódása miatt. Az ingatlan irodai célú használata is csak 2016 nyarán valósult meg, szintén a felperesek érdekkörébe eső átalakítási munkák elhúzódása és a kivitelezés másfél évre történő leállítása miatt. A felek előtt ismert volt az, hogy a parkolórendszer rendeltetésszerű használatához karbantartási munkák elvégzése szükséges, azonban ezek rövid időszükséglete nem indokolta a bérlői átalakítás befejezése előtti elvégzést. Ennek ellenére a 2014-es évben a karbantartásról még gondoskodott. 2014. augusztus 19-én a rendszer működésének bemutatása a megrendelő és a bérlő képviselői részére megtörtént.

A parkolórendszert az átalakítás ideje alatt nem lehetett üzemeltetni, mert minden ki volt kapcsolva, így a biztonságos üzemeltetés nem volt biztosítható. Nem működött az épületfelügyeleti rendszer, a tűzjelző rendszer és leszerelésre kerültek a térfigyelő kamerák, ezen kívül erre az időszakra a felperesek részéről sem merült fel igény a parkoló használatára, hiszen irodai célra az épületet nem használták. Mint üzemeltető, a gépkocsik mozgását megvalósító gépet ő kezeli, ugyanakkor az átalakítás ideje alatt a parkoló fogadó helyiségét a felperesek tartották birtokban, azt áruszállításra használták, és azon olyan jellegű átalakítást is végeztek, ami miatt jelenleg a parkoló biztonságosan nem használható. Vitatta azt a tényállítást, hogy csak az ő engedélyével juthattak be a felperesek kivitelezői ebbe a helyiségbe az átalakítási munkák ideje alatt.

A felperesek 2016. május 4. előtt nem jelezték a parkoló használata iránti igényüket. 2016. május 4-én még folyamatban volt az átalakítás, a parkoló biztonságosan nem volt üzemeltethető. A birtokba adáskor a felperesek a parkoló rendszert nem akarták használni, mert átalakítást terveztek, és ez volt

az oka annak, hogy szavatossági joggal sem éltek, kötbérigényt sem érvényesítettek, és a bérleti díjat anélkül fizették, hogy jogfenntartással éltek volna.

Nem zárkózott el, és nem is zárkózik el attól, hogy a parkolórendszert üzemeltetésbe vegye, de ehhez kérte a beruházó felelős műszaki vezetőjének nyilatkozatát arról, hogy az elvégzett építési-szerelési munkák a parkolórendszer rendeltetésszerű és biztonságos használatára nem voltak hatással. A felperesek az ingatlan épületgépészeti és -felügyeleti rendszereit alapvetően érintő átalakítást végeztek, de a beruházás részleteit előtte többszöri felhívás ellenére sem tárták fel, és annak a részére történő átadás-átvételét mai napig megtagadták, ezért a biztonságos üzemeltetés feltételeinek hiánya miatt kénytelen a rendszert üzemem kívül tartani, ami által őt kár éri, mert nem tudja a többi parkolóhelyet bérbe adni. Azt nem vitatta, hogy a parkoló automatika jelenleg nem üzemel, ugyanakkor vitatta, hogy ennek oka az ő szavatossági felelőssége körébe eső műszaki ok lenne.

A parkolási rendszer az épületgépészeti-épületfelügyeleti rendszernek a részét képezte, azzal össze volt kötve. Az épületfelügyeleti rendszert neki kellene üzemeltetni a bérleti szerződés szerint, de ez a részére nem került üzemeltetésre átadásra. Ebből következően a parkoló rendszert nem tudja üzemeltetni, és azokat a parkolókat sem tudja használni, amelyek a felperesek részére nem kerültek bérbeadásra.

Vitatta azt, hogy a peres felek közötti jogviszonyban ne lenne alkalmazható a 191/2009.(IX.15.) Korm. rendelet, ugyanis ez a rendelet az üzemeltethetőség érdekében írja elő az elkészült munka és az üzemeltetéshez szükséges dokumentáció átadását. Csak műszaki átadás-átvételi eljárás keretében tisztázható, hogy a kialakítási munkákkal nem érintett területek üzemeltethetősége nem változott, illetve a bérleményen kívüli területeken lévő, de a bérlemény működését is kiszolgáló egybefüggő műszaki rendszerek képesek továbbra is működtetni az épület egészét. A szükséges átadás-átvétel és az eljáráshoz kapcsolódó dokumentumok átadása az üzemeltetés alapfeltétele, az átadás-átvételi eljárás lefolytatására a felperesek a bérleti szerződés alapján kötelesek. Nem elvárható tőle egy olyan komplex épületgépészeti rendszer üzemeltetése, amelyen a felperesek alapvető átalakításokat eszközöltek, és aminek pontos paramétereit előtte nem tárták fel.

Az épületfelügyeleti rendszerhez való hozzáférés számára azért is szükséges, mert a felperesek nem a teljes ingatlant bérlik, ezen kívül az épületfelügyeleti rendszeren keresztül lehet hozzáférni azokhoz a kamerákhoz, amelyek szükségesek a parkolóba való ki- és behajtáshoz.

Az átalakítás során a felperesek (kivitelezőjük) eltávolították a parkoló gépkocsik fogadására szolgáló helyiségéből azokat a chip olvasókat és érzékelőket, amelyek az indító-tiltó jelet küldték a parkoló-automatikának, és e helyett feltették a saját beléptető rendszerüket, amely viszont nem kommunikál a parkoló rendszerrel, így az nem kap jelet arról, hogy valaki van-e a helyiségben. Ezért a parkoló ebből az okból sem üzemeltethető biztonságosan.

- [36] Az alperes a megismételt eljárásban viszontkeresetet terjesztett elő, amelyben a felperesek egyetemleges kötelezését kérte a felek között létrejött bérleti szerződés 4. és 5. fejezete alapján 107.412.741 forint bérleti díj és ennek 2017. július 10. napjától esedékes, a Ptk. 301/A. § (2) bekezdése szerint számított törvényes mértékű késedelmi kamatának és a felmerült perköltségnek a megfizetésére. A felperesek egyetemleges felelősségét a Ptk. 337. § (1) bekezdése alapján kérte megállapítani.

Előadta, hogy a 2014. január 21-én a bérleményt a felperesek birtokába adta, azt azóta a felperesek szakadatlanul birtokolják a parkolóval együtt, és a bérleti díjat 2017. július 1. napjáig meg is fizették. A 2017. július 1. napján 110.855.457 forint összegről kiállított számlából a felperesek 3.442.716 forintot megfizették, a fennmaradó 107.412.741 forintot nem egyenlítették ki.

A követelés érvényesítésére jogosult, mivel felperesekkel szemben fennálló követeléseket biztosítéki jelleggel engedményezte a finanszírozó bankra, és biztosított rá zálogjogot. A finanszírozó banknak ez a joga azonban még nem nyílt meg, mivel hitel tartozása nincs, a fizetési

kötelezettségének eleget tesz. Az a bankszámla, amire a felperesek a bérleti díjat fizetik, az ő bankszámlája.

A felperesek beszámítani kívánt késedelmi kötbérigényét alaptalannak tartotta. Tagadta azt, hogy a birtokba adással késedelembe esett volna.

Állította, hogy mint bérbeadó a bérlemény birtokba adására vonatkozó kötelezettségét 2014. január 21. napján teljesítette. A felperesek a bérleti díjat 2017. július 17-ig megfizették, maguk is úgy tekintették, hogy a birtokba adás megtörtént. Addig sem kötbérigényt, sem szavatossági igényt nem érvényesítettek, aminek az oka az volt, hogy a birtokba adáskor a felperesek a parkolót nem akarták használni, mivel átalakítást terveztek.

Hivatkozott arra, hogy ha a jogosult a teljesítést a szerződésszegésről tudva elfogadja, a szerződésszegésből igényt utóbb csak akkor támaszthat, ha erre irányuló jogait fenntartotta.

[37] A felperesek a viszontkereset elutasítását és az alperes perköltségükben való marasztalását kérték. Elsődlegesen állították, hogy ezen követelés jogosultja nem az alperes, hanem a Zrt., mivel a bérleti díjat az alperes erre a bankra engedményezte, az engedményezésről őket már a bérleti előszerződés megkötésekor tájékoztatta, és a bank velük szemben engedményesként fel is lépett.

Érdemi védekezésükben nem vitatták, hogy az alperes által megjelölt összegben a bérleti díjat nem fizették meg, de állították, hogy ezzel az összeggel nem tartoznak, részben a keresetükben foglaltak okán - mivel az alperes a parkolóhelyek rendeltetésszerű használatát nem biztosította -, részben pedig azért, mert a bérleti díj követelést 2017. július 1. napján beszámítással teljesítették; a bérleti díjba a bérleti szerződés 3.4.1. és 4.2.1. pontja alapján az I. rendű felperes 64.447.644 forintot, a II. rendű felperes 42.965.097 forintot, összesen 107.412.741 forintot késedelmi kötbér címén beszámított.

A beszámított késedelmi kötbér igényüket a bérleti szerződés 3.4.1. pontjára alapították, és azzal indokolták, hogy az alperes a mai napig nem teljesítette a szerződés szerinti parkolóhelyek átadását.

[38] Az elsőfokú bíróság a Fővárosi Ítéltábla 2017. június 14-én kelt 16.Gf.40.041/2017/8. számú hatályon kívül helyező végzése folytán megismételt eljárásban a 2018. november 28-án kelt 7.G.41.925/2017/55. számú ítéletével a felperesek keresetét elutasította. Kötelezte a felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg az alperesnek egyetemlegesen 107.412.741 forintot, valamint ennek 2017. július 10. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt mértékű késedelmi kamatát, 1.500.000 forint viszontkereseti illetéket és 34.705.600 forint perköltséget.

Az ítélet indokolásában megállapította, hogy a peres felek között 2014. január 17-én a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Ltv.) 36. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó 2. §-a szerinti helyiségbérleti szerződés jött létre.

[39] A szerződés jóerkölcsbe ütközés miatti érvénytelenségét nem találta megállapíthatónak.

A szerződés jóerkölcsbe ütközése kapcsán a felpereseket terhelte annak bizonyítása, hogy a szerződés milyen okból, milyen védett gazdaságerkölcsei normát sért, mi az a többlet tényállási elem, ami miatt a bérleti díj nem csak magas, de jogellenes is. Rögzítette, hogy közpénzek hanyag kezelésével a piaci viszonyokhoz képest indokolatlanul eltúlzott bérleti díjban megállapodás kiválthatja a társadalom rosszallását, a kirívóan hanyag közpénzkezelés a másik fél rosszhiszemű magatartása mellett eredményezheti a szerződés semmisségének a megállapítását is.

Arra a következtetésre jutott, hogy a második indikatív ajánlatkérés mögött ésszerű, logikus gazdasági döntés állt, aminek semmi köze nem volt az alperes személyéhez. A gazdasági döntésből nem lehet következtetni a közpénzek hanyag kezelésére. A felperesek nem bizonyították, hogy annak érdekében, hogy az alperes a perbeli épület tulajdonához jusson, szándékosan mellőztek egy

kedvezőbb ajánlatot. A joglemondási megállapodás objektív akadály volt 2013. május 6. napját követően a felperesek és a Zrt. közötti szerződéskötésnek. A felperes korábbi menedzsmentje valós piackutatást végzett; ténylegesen megkeresték az Zrt.-t a korábban kidolgozott szempontrendszer szerinti állami tulajdonú ingatlan biztosítása érdekében. A bérleti szerződés megkötését követően következtek be olyan változások a utcai ingatlan és a körülményeiben, amelyekben alapult a felperesek tulajdonosának 2014. novemberi döntése, amivel a utcai ingatlant részesítette előnyben. A szerződés érvényességét a megkötésének időpontjában fennállt körülmények alapján kell vizsgálni. Ezen, megváltozott körülmények figyelmen kívül hagyása mellett pedig a felperesek menedzsmentje gazdasági döntésében nem volt olyan kirívó okszerűtlenség, amiből alaposan következtetni lehetett volna a közpénzekkel való hanyag gazdálkodásra és az általánosan elfogadott társadalmi normák sérelmére. Többlet tényállás nélkül - ha a feltűnő értékaránytalanság meg is állapítható - az a felperesek részére is csak megtámadási jogot biztosít, a szerződés semmisségét nem eredményezi. Az átalakításra fordított költség a szerződés érvényességére nem hatott ki, az átalakításra a felperesek érdekkörében került sor. Az a körülmény, hogy a helyiségcsoport bérbevételét követően a bérlő a helyiségcsoportot a saját tevékenységi köréhez igazodóan saját költségén átalakítja, nem ütközik sem jogszabályba, sem a jóerkölcshöz. A bérleti szerződés érvényességét semmilyen formában nem érinti, nem befolyásolja, hogy a bérbeadó a bérleti szerződésben vállalt fizetési kötelezettségét milyen forrásból biztosítja, mint ahogy annak sincs jogi relevanciája, hogy a bérleti díjat mire fordítja. Hitelből vásárolt ingatlan bérbeadása általánosan elfogadott üzleti magatartás, a társadalom negatív értékítéletét nem váltja ki. Mind a felperesek, mind az alperes szándéka bérleti szerződés megkötésére, és nem az alperes tulajdonjoghoz juttatására irányult. A perben nem merült fel olyan adat, amiből azt lehetett volna megállapítani, hogy a felperesek kizárólag az alperes személye miatt kötöttek bérleti szerződést. A Magyar Államnak közjogi tartalmú elővásárlási joga van, amit csak kulturális és örökségvédelmi okból gyakorolhatott.

[40] A felperesek másodlagosan előterjesztett keresete körében az elsőfokú bíróság elsődlegesen megállapította, hogy a bérleti díj első alkalommal 2014. február 3-án és 4-én történő utalásához képest egy éven belül - 2015. január 16-án - feltűnő értékaránytalanság jogcímén a bérleti szerződést a bíróság előtt megtámadták, mely időpontban a megtámadási határidő félbeszakadt, így a keresetlevél alperesek részére történő kézbesítésére a megtámadási határidőn belül került sor.

Az előszerződés alapján kizárólag a szerződés létrehozása követelhető. Az a tény, hogy az előszerződés alapján a felperesek a végleges bérleti szerződést aláírták, az előszerződést teljesítették, nem eredményezhette a felperesek bérleti szerződésre vonatkozó megtámadási jogának megszűnését.

A szerződésmódosítások sem tekinthetők a szerződés olyan megerősítésének, amelynek következménye a megtámadási jog megszűnése, mivel a szerződés megerősítésének olyannak kell lennie, amelyből egyértelműen következik az, hogy az érintett nem kíván élni a szerződés megtámadási jogával, és alperesek által hivatkozott szerződésmódosítások ilyen tartalommal nem rendelkeztek.

[41] A feltűnő értékaránytalanság fennálltát érdemben vizsgálva rögzítette, hogy elsődlegesen a forgalmi értékviszonyokat kell feltárni, amely szakértői kérdés volt. **K. D.** igazságügyi szakértő szakvéleményét a kiegészítésekkel együtt ítélezése alapjául elfogadta, mert úgy ítélte meg, hogy az aggálytalan, jól megindokolt. A felperesek ezzel ellentétes álláspontját nem osztotta. A megismételt eljárásban sem merült fel olyan tény, körülmény, ami miatt a szakértői vélemény kiegészítése vált volna szükségessé és ami a szakértői véleményt aggályossá tette volna.

A szakértő az általa alkalmazott szakmai szabványt, ami szerint a szakértői vizsgálatot lefolytatta, a szakvéleményében is és a kiegészítő szakvéleményében is megjelölte, az általa alkalmazott

összehasonlító módszert részletesen megindokolta, így indokát adta annak, hogy miért a perbeli ingatlanra korábban megkötött bérleti díjakat használta fel összehasonlító adatként a perbeli időszakra vonatkozó bérlet piaci értékének meghatározása során. Szintén megindokolta, hogy a másodlagos módszernél miért a Belvárosi Alpiacról hozott összehasonlító adatokat; ennek indokoltságát a felperesek által csatolt-szakvélemény is megerősítette, és hasonlóképpen foglalt állást **D. G.** magánszakértő is, valamint a megismételt eljárásban becsatolt és a tényállásban ismertetett ...-... Kft. által felperesek megrendelésére készített szakvélemény.

A Kúria 1/2013. Közigazgatási-munkaügyi jogegységi határozata az adótitok közigazgatási perben való alkalmazhatósága körében irányadó. A perben adótitok nem volt, ha pedig a felperesek ezt az alapterület meghatározásához felhasznált „xls” táblázatra értették, a felperesek hivatkozása alaptalan. A becsatolt elektronikus levelek alapján és a perben meghallgatott **H. J., B. T.** és **D. T.** tanúk vallomása alapján tényként állapította meg, hogy a peres felek maguk is felhasználták ezt a táblázatot az alapterület meghatározásához. **N. R.** tanú vallomása alapján pedig tényként állapította meg, hogy a táblázatba az ingatlan Zrt. által megrendelt felmérésnek az eredménye került be. A szakvélemény előterjesztését követően lefolytatott okirati és tanú bizonyítás eredményeként megállapítható volt, hogy a táblázat adatai mindkét fél előtt már az előszerződés megkötését megelőzően ismertek voltak, annak adatait a felperesek szűrőpróbaszerűen, a helyszíni bejárásokon, szakértők közreműködésével, az alperes pedig az eredeti tervek összevetésével, számszakilag egyeztetve, és az egyezőséget a hibahatáron belüli eltérés mellett elfogadták, egyikük sem végzett tételes felmérést. A Kft. szakértője sem végzett helyszíni felmérést, ezért az igazságügyi szakértői vélemény cáfolatára ebben a körben nem volt alkalmas.

Nem tartotta indokoltnak a magánszakértő és az igazságügyi szakértő együttes meghallgatását. A tényállásban részletesen ismertetett magánszakértői véleményből megállapítható volt, hogy a magánszakértő a szakvéleményében az alapterületet a felperesek által rendelkezésére bocsátott felmérési rajzok alapján határozta meg, területi felmérést nem végzett, helyszíni szemlét nem tartott. Ezzel szemben az igazságügyi szakértő a terület-számításait a peres felek által a bérleti szerződés előkészítésének szakaszában közösen elfogadott Excel-táblázat alapján végezte el, amely táblázat adatait azt követően használta fel, hogy elvégezte az azonosítást a mindkét fél által elfogadott és a bérleti szerződés mellékleteként csatolt alaprajzzal.

A használatbavételi engedély kiadását követően a bérleményben történhetnek olyan átalakítások, amelyek a hasznos alapterület nagyságát érintik, ezért a szakértő a használatba vételi engedélyben foglalt alapterülettől eltérhetett. Ugyanakkor nem a szakértő számítása tért el a használatbavételi engedélyben megjelölt alapterülettől, hanem az Kft. felmérése.

A szakértő kiegészítő szakvéleményben és a tárgyaláson tett nyilatkozata alapján nem valós a felpereseknek a szakértői véleménnyel kapcsolatos azon kifogása, hogy a szakértő a szociális helyiségekre és a közlekedőkre magasabb fajlagos négyzetméter egységárat határozott meg, mint az iroda területekre. A szakértő a bérelt ingatlanra a bérleti díjat differenciáltan, az egyes helyiségek típusának és épületen belüli elhelyezkedésének figyelembevételével alakította ki. A díjszámítását a szakvéleménye ellenőrizhető módon tartalmazta.

A bérelt négy szintet kizárólag a felperesek használták, ezen területeken harmadik személynek használati jogosultsága nem volt, így a bérleménynek nincs olyan területrésze, amire a kizárólagosan használt bérleményen felül közös területi szorzót kellene alkalmazni. A kizárólagosan használt bérleményi területre pedig fogalmilag kizárt a közös területi szorzó alkalmazása. A felperesek nem külön-külön önálló bérleti szerződést kötöttek az alperessel, hanem bérlőtársakként kerültek jogviszonyba vele. A megjelölt közlekedő területeket közösen használt területként adta a felperesek birtokába.

Nem volt alkalmas a fentiek cáfolatára sem a, sem a-féle ajánlat. Mindkét ajánlat jóval kisebb alapterületre vonatkozott, tehát szükségszerűen tartalmaztak a kizárólagosan használni szándékozott területek mellett harmadik személyekkel közösen használt területet, aminek bérleti

díja a használók között oszlik meg a kizárólagosan használt területek arányában, így ezeknek az ajánlatoknak valóban kellett tartalmazniuk közös területi szorzót.

A megismételt eljárásban becsatolt ..-... Kft. által a felperesek megrendelésére készített szakvélemény a bérlemény alapterületével nem foglalkozott, azzal kapcsolatban értékelhető adatot nem tartalmazott, így a szakvéleményt elkészítő ezen magánszakértőnek az igazságügyi szakértővel történő együttes meghallgatása is szükségtelen volt. Ugyanakkor az ..-... Kft. szakértői véleményében maga is piaci díjhoz illeszkedőnek véleményezte a per tárgyát képező bérleti szerződésben kikötött bérleti díjat az ingatlan adottságaira, jellemzőire, elhelyezkedésére figyelemmel.

A bérlemény kialakításának idejére bérleti díj felszámításával kapcsolatban utalt a piaci szokásokra, mely szerint a bérbeadók bérmentes időszakot arra az időre biztosítanak, amíg a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmassá nem válik. A jelen esetben a bérbe vett helyiségek egy része bérelő fogadására alkalmas volt, egy része viszont emelt szintű szerkezetkész állapotban maradt. A szerkezetkész állapotban maradt helyiségek alapterületét a kiegészített szakvélemény 959,97 m²-ben határozta meg. Ezt nem cáfolta a felperesek által csatolt magánszakvélemény, amely ezt a területet 961,59 m²-ben jelölte meg. A szakértő a bérbe adott területet 4638,75 m²-ben számolta ki, amiből rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban volt 3678,78 m², a bérelt terület 79 %-a. Az 50 %-os bérleti díj csökkentés a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozatal idejére nem feltűnően aránytalan.

A-féle szakvélemény és a perben meghallgatott valamennyi tanú vallomása alapján tényként állapította meg, hogy az alperes a 200 millió forintos hozzájárulást a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozatalához biztosította, nem pedig a bérbevevők kialakítási költségeihez való hozzájárulásként. A bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozásához szükséges költségeket **D. G., M. M.**, az igazságügyi szakértő és **B. P.** tanú közel azonos összegben becsülte meg, erre figyelemmel ebben a kérdésben további bizonyítást nem tartott szükségesnek, hanem tényként állapította meg, hogy a szolgáltatás és ellenszolgáltatás ebben a részében értékarányos.

Ezen indokok alapján téves a felperesek azon álláspontja is, hogy a felek a bérleti díjat a felperesek költségén kialakított érték után állapították meg. A befejezési munkák költségeit az alperes a 200 millió forint hozzájárulásban megtérítette, annak pedig a jogvita elbírálása szempontjából nem volt jogi jelentősége, hogy a felperesek ezt az összeget ténylegesen mire fordították. Figyelemmel arra, hogy a befejezési munkák költségét az alperes biztosította, a peres felek közötti jogviszonyban a bérleményt 2014. április 1. napjától rendeltetésszerű használatra alkalmas, központi fekvésű, A+ minősítésű, több bérelő befogadására alkalmas irodaháznak kellett tekinteni, amely minősítés nem a felperesek által végzett beruházás eredménye. A bérlemény bérbeadás előtti felújítását és az irodaház A+ minősítését a Kft. és az ..-... Kft. szakvéleménye sem cáfolta.

A felperesek nem bizonyították a kaucióval kapcsolatos szerződési feltétel feltűnő értékaránytalanságát. A hat hónapos időtartamban való meghatározással kapcsolatban a szakértő megállapítására hagyatkozott, amely szerint ez a megállapodás lényegesen nem tér el a piacon szokásostól.

A felpereseknek a magánszakértő és az igazságügyi szakértő együttes meghallgatására vonatkozó indítványát mellőzte. A két szakvélemény döntően abban tért el egymástól, hogy a magánszakértő a területi elhelyezkedés alapján a Bel-budai Alpiac, míg az igazságügyi szakértő a Belvárosi Alpiac ingatlanforgalmi adatait vette figyelembe a bérleti díj számításánál. Az igazságügyi szakértő ugyanakkor részletesen megindokolta, hogy a perbeli ingatlan miért a Belvárosi Alpiachoz tartozó ingatlanokkal hasonlítható össze, és ezt az átsorolást tartalmát tekintve a magánszakértő véleménye is megerősítette. Mindezt nem cáfolta a megismételt eljárásban csatolt, az ..-... Kft. szakértői anyaga sem.

Az alapterület mértékében meglévő eltérés miatt sem találta indokoltnak a két szakértő együttes meghallgatását, mivel a Kft. az Kft. által készített építészeti alaprajzokból és fényképekből dolgozott, míg az igazságügyi szakértő a peres felek által a bérleti szerződés feltételeinek kialakítása során felhasznált Kft. által készített GIF kimutatásból.

Még ha a szakvélemény alapján meg is lett volna állapítható a feltűnő értékaránytalanság, az sem eredményezhetett volna a felperesekre kedvezőbb döntést. A Legfelsőbb Bíróság a PK 267. sz. állásfoglalásában adott iránymutatás értelmében ugyanis a forgalom biztonsága érdekében meg kell akadályozni, hogy a feltűnő értékaránytalanság címén biztosított megtámadási jogot bárki is utólag a szerződéstől való szabadulás, vagy kedvezőbb szerződési feltételek kikényszerítésének eszközeként használhassa fel. A bizonyítás eredményeként azt találta megállapíthatónak, hogy a felek a bérleti szerződés feltételeit egy szokásos alkufolyamatban alakították ki, a bérleti szerződésben a bérlemény alapterületét az felmérés szerinti bruttó alapterületből kiindulva határozták meg, amit függetlenítettek a bérlemény pontos alapterületétől arra figyelemmel, hogy a felperesek az épület válaszfalait is érintő átalakítást terveztek, s ebben az egyeztetési folyamatba bevonták az opciós vételárat is. A széles körű piackutatás eredményeként kiválasztott perbeli ingatlan adottságait szakértők közreműködésével megvizsgálták. A szerződés aláírásakor tisztában voltak azzal, hogy az ingatlan banki célokra átalakítás nélkül nem alkalmas, ennek ellenére döntöttek a szerződés megkötéséről, ami mögött az a gazdasági és üzletpolitikai cél állt, hogy a felperesek elhelyezésére egy prémium kategóriás, központi fekvésű, exkluzív jellegű ingatlan szolgáljon, ami biztosítja a részükre a kizárólagos bérleti jogot és az ingatlan későbbi időpontban való megvásárolhatóságát. A felperesek menedzsmentje a döntés meghozatala során azt is mérlegelte, hogy a piacon bérbe vehető egyik ingatlan sem alkalmas átalakítás nélkül a bérbevitelre, amely tény a perben feltárt adatok minden kétséget kizáróan bizonyították.

A felügyelőbizottsági ülésről felvett jegyzőkönyvvel az alperes azt is bizonyította, hogy a felperesek a körülményeikben 2014. január 17. napját követően bekövetkező változások miatt bírálták felül a 2014. januárjában hozott gazdasági döntést. Az üzleti szempontok utólagos módosulásán alapuló megtámadás a Ptk. 5. §-ban meghatározott tiltott magatartás, ami a szerződés érvénytelenségét még objektíve fennálló feltűnő értékaránytalanság esetén sem eredményezheti.

A bérleti szerződésben rögzített alapterülettel kapcsolatos megállapodás vizsgálata során az alperes volt képviselőjének előadása alapján megállapította, hogy a felek a tárgyalásaik során kizárólag a bérleti díj egységáráról tárgyaltak. A 2013. augusztus 14-23. között lefolytatott levelezésben **D. T.** által hivatkozott megközelítőleg 4000 m² csak a-féle ajánlatban szereplő 4074 m²-rel (3395 m²+20% területi szorzó) lehetett azonos.

Emellett a 20 %-os területi szorzó kétszeres értékelését nem találta megállapíthatónak. A 2013. augusztus 14-23. között lefolytatott levelezés által igazoltnak találta, hogy a felek az alapterületet - a bérleti szerződésben foglaltaktól eltérően - nem saját felmérés, hanem az Kft. felmérését tartalmazó Excel táblázatba foglalt területi adatok alapján, egyezséggel állapították meg, amely alapterületet - hibahatáron belül - ugyanezen felmérés alapján az igazságügyi szakértő is közel azonos mértékben állapított meg. A levelezésben szereplő bérleményi alapterület számítás két teljesen különböző eredményt tartalmazott, mert az első számítás nettó, a második számítás bruttó alapterületre vonatkozott, és a felek egyezségével megállapított alapterület a két érték közé esett. Ugyanakkor még jelentősebb alapterület eltérés meglelte sem eredményezhetett volna a felperesekre kedvezőbb döntés meghozatalát, mert tévedés jogcímén a felperesek a bérleti szerződést nem támadták meg, az alapterületet egyezséggel határozták meg, függetlenül a tényleges alapterülettől.

- [42] A megismételt eljárásban előterjesztett keresetek körében megállapította, hogy az 1996-os építési engedély bizonyította, hogy az építésügyi hatóság a parkoló kivitelezését azzal a feltétellel engedélyezte, hogy a kivitelezés előtt az engedélyes benyújtja a Ügyosztály és a által jóváhagyott forgalomtechnikai tervet. Az építési engedélyben az engedélyező hatóság kötelező

jelleggel írta elő, hogy a perbeli épület a rakpart felől közúton csak a lámparendszer üzemszerű működése esetén szolgálható ki. Ugyanakkor ez a határozat a Felügyelet szakhatósági állásfoglalásának 2. pontjában azt is tartalmazta, hogy a Felügyelet a használatbavételéhez közlekedési-szakhatósági hozzájárulást csak akkor fog adni, ha a közlekedési kapcsolatok és a jelzőlámparendszer a módosított építési engedély szerint megvalósul. A-ára a Hivatal csak rész-használatbavételi engedélyt adott ki, amely használatbavételi engedély a garázsra azért nem vonatkozott, mert a forgalomtechnikai tanulmánytervnek megfelelő műszaki megoldás még nem valósult meg. Ezt követően a Hivatal 2008. június 16-án kiadta a parkolóra is a végleges használatbavételi engedélyt; ahhoz mind a közlekedési hatóság, mind a hozzájárult, és a használatbavételi engedély jogerőre is emelkedett. A végleges használatbavételi engedély kiadása azt bizonyítja, hogy a garázsba való biztonságos ki- és behajtás feltételei és az egyéb forgalomtechnikai előírások megvalósultak. A végleges használatbavételi engedély kiadására azonban úgy került sor, hogy 2007. május 24. és 2008. június 16. között továbbra sem valósult meg a módosított építési engedélyben kötelezően előírt lámparendszer, amely tényből az következik, hogy a közlekedési hatóság más forgalomtechnikai rendet fogadott el. A rész-használatbavételi engedély kiadása és a végleges használatbavételi engedély kiadása közötti időszakban lefolytatásra került egy munkabiztonsági megfelelőségi vizsgálati eljárás, amelyben dr. **B. L.** tanúvallomása alapján is megállapíthatóan forgalomtechnikai szakemberek bevonásával a parkológép használati utasítása módosításra került, és a jelzőlámpás rendszert élőerővel váltották ki. Magán a forgalmi renden nem módosítottak, a parkolóba való behajtást ilyen megoldás mellett is a villamosforgalomnak alárendelten kellett lebonyolítani. Erre a módosított megoldásra lefolytattak 2 hónapos próbaüzemet, aminek eredményeként a munkabiztonsági szakértő kiadta a parkolóra a végleges üzembe helyezési hozzájárulását 2009. május 9-én. Az ezt követően kiadott végleges használatbavételi engedély rendelkező része már nem tartalmaz kötelező előírást a lámparendszer létesítésére. Mindebből pedig az következik, hogy a hatóságok az élőerős ki- és behajtás mellett használhatónak minősítették a parkolót. A tényleges működtethetőség bizonyítékként vette figyelembe **B-N. Á.** tanúvallomását. Ebből kitűnően a Hivatal és a szakhatóságok a használatbavételi engedély kiadása során egyenértékűnek ismerték el a jelzőlámpás rendszerrel a forgalomirányítás élőerővel történő kiváltását. Ez okból az alperes kötelezettségvállalását nem minősül lehetetlen szolgáltatásra irányuló kötelezettségnek.

[43] A jelen perben az építésügyi hatóság ezen döntése nem vizsgálható felül, az általános hatáskörű polgári bíróságnak erre nincs hatásköre.

A műszaki, forgalmi okokból megvalósuló lehetetlenség vizsgálata körében kiemelte, hogy a perbeli épületben megvalósított gépi parkoló rendszer kivitelezésére a beruházó megkapta az építési engedélyt. A parkolás idősükségletét ebben az eljárásban kellett vizsgálni, és az illetékes hatóságok a vizsgálatot le is folytatták, mert kiadták a szakhatósági állásfoglalásukat. A kivitelezés megkezdésének feltétele volt az érintett szakhatóságok által jóváhagyott forgalomtechnikai terv. Az arra illetékes hatóságok tehát vizsgálták és alkalmasnak ítélték a parkoló használhatóságát. Jogerős építési és használatbavételi engedély birtokában alaptalannak találta a felpereseknek azt a hivatkozását, hogy az alperes lehetetlen szolgáltatás teljesítésére vállalkozott. Nem teszi a szolgáltatást lehetetlenné az a körülmény, hogy a parkolórendszer teljes befogadóképességét kitevő gépkocsik egyszerre történő parkoltatása hosszabb időt vesz igénybe, mivel ez szélsőséges esetnek minősül, így egyetlen parkolóház sem lenne alkalmas parkolási szolgáltatás nyújtására; másrészt több gépkocsi egyidejű ki- és beparkolására kialakítható olyan eljárási rend, ami mellett a parkolás reális időn belül megoldható. Így sem fizikai, sem érdekbeli lehetetlenségről nem lehet beszélni. A budai fonódó villamoshálózat a rakpartnak a előtti részét lényegesen nem módosította, megmaradt az eredeti keresztmetszete - amint azt a felperesek által csatolt szakvélemény is

megállapítja -, megmaradt az a parkolósáv, ami biztosítja az épületbe behajtani szándékozó gépjárművek várakozását a villamosforgalom akadályozása nélkül. A közlekedési táblák változatlanul biztosítják azt, hogy ide csak az engedéllyel rendelkező gépjárművek hajthassanak be, és más célra ez a parkolósáv ne kerülhessen használatra.

Mindezen indokok alapján azt állapította meg, hogy az alperes által biztosítani vállalt parkolási szolgáltatás nem lehetetlen szolgáltatás, a teljesítésének objektív feltételei fennállnak, ezért a Ptk. 277.§ (2) bekezdésén alapuló érvénytelenségi kereset nem megalapozott.

[44] A harmadlagos és negyedleges keresetet vizsgálva rögzítette, hogy a perben nem volt vitatott, hogy a parkolót üzemszerűen sem a felperesek, sem az alperes parkolási céllal a mai napig nem használja. A parkoló 2014. január 21. napján rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő birtokba adására vonatkozóan az átadás-átvételi jegyzőkönyvet - teljes bizonyító erejű okirati forma hiányában - egyéb okiratként értékelve, a tanúk vallomásaival és a peres felek perbeli nyilatkozatával együtt alkalmasnak találta annak bizonyítására, hogy ezen a napon a peres felek lefolytatták a birtokba adási eljárást, a felperesek birtokba léptek.

Az alperes álláspontjával szemben azonban az átadás-átvételi jegyzőkönyv kizárólag az épület birtokba adását bizonyította, a parkolóhelyek birtokba adásának bizonyítására nem volt alkalmas a használatba vétel lehetőségének biztosítása hiányában. Ezen a napon a parkoló nem üzemelt, a bérleti szerződés megkötése előtt azt az alperes nem állította üzembe, és ezen a napon műszaki átadás-átvételi eljárást sem folytatták le a felek. A felperesek nem a teljes parkolót vették bérbe, hanem csak meghatározott számú parkolási lehetőséget, aminek a birtokba vétele a parkoló tényleges meglétének ellenőrzésével nem valósul meg.

Ilyen körülmények között alaptalannak minősítette az alperes azon hivatkozását, hogy a felperesek a teljesítést a szerződésszegésről tudva - azt elfogadva - vették át.

Az alperes bizonyította, hogy a műszaki átadás-átvétel későbbi időpontban történő lefolytatásában a felek közösen állapodtak meg - amely lehetőséget az Ltv. 37. §-a kifejezetten biztosít -, így az alperes terhére hibás teljesítést nem állapított meg azon okból, hogy az átadás-átvételi eljárás időpontjára nem biztosította a parkoló üzemképes állapotát. A műszaki átadás-átvételi eljárás kezdő időpontját 2014. április 22. napjában állapították meg a felvett emlékeztető alapján. Ez az okirat, továbbá **Z.T.** tanúvallomása által igazoltnak találta, hogy az átadás-átvételi eljárást közös megegyezéssel - **N. K.** és **D. T.** egyeztetése alapján - félbeszakították és - az elektronikus levelezésből kitűnően - 2014. augusztus 19-én folytatták.

Okiratok és dr. **B. L.** előadása alapján igazoltnak találta, hogy az alperes az üzemképes állapot biztosítását 2014. augusztus 13. napján kezdte meg és 2014. szeptember 15-én fejezte be. Az alperes bizonyította a parkológép üzemképességét, a bérelt parkolóhelyek használatára alkalmasságát - egyúttal azt is, hogy a szerződésben vállalt parkolási szolgáltatás teljesítése fizikailag nem volt lehetetlen. A kooperációs jegyzőkönyv bejegyzése által igazoltnak találta, hogy az alperes a felpereseket tájékoztatta a karbantartás, üzembe helyezés megtörténtéről.

A perben nem vitatott tény volt, hogy ezt követően a peres felek közös testületet nem tartottak, ennek elmaradása azonban a felperesek terhére esett; a felperesek a perben semmivel nem bizonyították, hogy 2014. szeptember 15-t követően kezdeményezték volna a közös próbaüzemet, és annak lefolytatásától az alperes elzárkózott. Ezért a felperesek magatartását úgy értékelte, hogy az alperes tájékoztatását tudomásul vették, amivel 2014. szeptember 15-én a parkolóhelyekre az átadás-átvételi eljárás eredményesen lezárult, a felperesek a parkolóhelyeket átvették.

A felperesek a parkolót kifogás nélkül átvették, és az átvétellel egyidejűleg késedelmi kötbért nem érvényesítettek, így az alperes átadási késedelembe nem esett.

- [45] Az elsőfokú bíróság ezt követően vizsgálta, hogy az üzemeltetési feltételek biztosításának elmulasztása az alperesnek felróható-e, ezek biztosítása esetén a parkoló üzembe helyezhető lett volna-e, azaz ezzel okozati összefüggésben maradt-e el a parkoló tényleges üzembe helyezése. Megállapította, hogy az alperes 2014. szeptember 15. napjára biztosította a parkolórendszer üzemképességét. Ebben az időszakban a bérlemény teljes átalakítása már folyamatban volt, mely építkezés a felperesek érdekkörében, az ő beruházásuk mellett folyt. A csatolt kooperációs jegyzőkönyvek, a karbantartási jegyzőkönyv, **L. V.** és **Z.T.** tanúk vallomása által igazoltan a parkoló - elsődlegesen annak gépkocsi fogadó helyisége - építési terület volt, függetlenül attól, hogy az átalakítás magát a parkológépet valóban nem érintette. A felperesek azon állítása, hogy a parkolóba csak az alperes engedélyével és felügyelete mellett léphettek be, nem alkalmas annak cáfolatára, hogy a parkoló nem volt építési terület. Az építési-szerelési munkák ideje alatt a parkoló üzemeltetése a felperesek érdekkörébe eső okból nem valósulhatott meg, így a konkrét munkákkal érintett időszak alatt felperesek a bérleti díj fizetése alól nem mentesülhettek.
- Dr. B. L., B-N. Á., L. V. és Sz. T. G.** tanúvallomása alapján megállapíthatónak találta, hogy a parkolórendszer biztonságos üzemeltetésének feltétele volt az épületfelügyeleti rendszerrel és a tűzjelző rendszerrel való összeköttetés. A kooperációs jegyzőkönyvek alapján azt is tényként állapította meg, hogy az építkezés ideje alatt az épület tűzjelző rendszere és épületfelügyeleti rendszere nem működött. E bejegyzések szerint a tűzjelzőt 2014. október 21-től kikapcsolták, a felperesek pedig nem állították és nem is bizonyították, hogy 2014. október 21. és 2016. augusztus 12. között a tűzjelző visszakapcsolásra került volna. **L. V.** tanú vallomása alapján az átalakítás érintette a tűzjelző rendszert, így az csak a használatbavételi engedély kiadását követően volt visszakapcsolható. A kooperációs jegyzőkönyv bejegyzése és **L. V.** tanúvallomása cáfolta a felperesek állítását, hogy a tűzjelző csak részlegesen került kikapcsolásra. Ennek igazolására nem alkalmas a kooperációs jegyzőkönyvben lévő azon bejegyzés, hogy a tűzjelzőt csak az átadott munkaterületen szükséges kikapcsolni. Ugyanakkor a 2014. október 27-ei bejegyzés már az egész tűzjelző kikapcsolását rögzíti. Az alperes bizonyította a tűzjelző rendszerre kiadott használatbavételi engedély keltét, ami egyben bizonyította azt is, hogy legkorábban 2016 augusztus végéig, a jogerőre emelkedés időpontjáig felperesek érdekkörébe eső okból a parkoló biztonságos üzemeltetésének egyik feltétele hiányzott.
- A kooperációs jegyzőkönyvek által bizonyítottanak találta továbbá, hogy a gépi parkolórendszer üzemeltetéséhez szükséges térfigyelő kamerák sem működtek, azokat az építkezés idejére leszerelték, a visszaszerelésük 2016. június 15-én fejeződött be, eddig az időpontig tehát az üzemeltetés ezen feltétele is hiányzott. **Dr. B. L.** tanúvallomása alapján állapította meg, hogy a kamera rendszer működése is feltétele volt a parkolórendszer biztonságos üzemeltetésének.
- A kivitelezés befejezéséig az épületfelügyeleti rendszer üzemben kívül volt. Az épületfelügyeleti rendszerbe futottak be mind a kamera jelek, mind a tűzjelző rendszer jelei, így a parkoló biztonságos üzemeltetésének feltétele volt ezen rendszer működése is.
- Ha az alperes biztosította volna a parkoló üzemeltetéséhez szükséges személyzetet, és elvégezte volna a gépkönyvben előírt karbantartásokat és felülvizsgálatokat, a parkoló rendszert akkor sem lehetett volna üzemeltetni a felperesek érdekkörébe eső építési munkák miatt. Az üzemeltetés elmaradása nem az alperes fenti mulasztásával állt okozati összefüggésben, hanem azzal a ténnyel, hogy az üzemeltetés feltételei a felperesek érdekkörében végzett építési munkák miatt hiányoztak. Ennek alapján az alperes terhére az építkezés idejére sem hibás teljesítést, sem kártérítési felelősséget megalapozó késedelmet nem állapított meg.
- Figyelemmel arra, hogy bérleti díj fizetése alól a bérlő csak akkor mentesül, ha rajta kívül álló okból nem tudja használni a bérleményt, a felpereseknek 2014. szeptember 15. és 2016. augusztus vége közötti időszakra is fennállt a bérleti díj fizetési kötelezettségük, ezért a felperesek követelését erre az időszakra is megalapozatlannak találta. A bérleti szerződésben a felek 2014. április 1. napjáig biztosítottak bérleti díj mentességet a parkolóra, arra az időszakra, ami ahhoz kellett, hogy az

épületben lévő irodák - banki célokra történő átalakítás nélkül -rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba kerüljenek. A feleknek arra vonatkozó közös szándéka nem volt, hogy a felperesek érdekkörébe eső átalakítási munkák idejére bérleti díj mentességet biztosítsanak.

A 2016. szeptember 1. napját követő időszakra érvényesített felperesi igény kapcsán megállapította, hogy a bérleti szerződésben az épület és a parkoló üzemeltetését az alperes feladatkörébe utalták. Az átalakítás befejezését követően a felperesek az együttműködési kötelezettség körében kötelesek lettek volna biztosítani mindazokat a feltételeket az alperes részére, amelyek a bérlemény üzemeltetéséhez szükségesek és amelyekkel az alperes az átalakítás előtt rendelkezett. A felperesek által sem vitatottan nem biztosították az épületfelügyeleti rendszerhez való hozzáférést, ami már önmagában akadályát jelenti az üzemeltetési feladatok ellátásának, így az alperes jogszerűen tagadta meg az üzemeltetést mind a parkolóra, mind az épületre.

[46] Az elsőfokú bíróság az alperes viszontkeresetét elbírálva elsődlegesen a keresetösszeg kérdését vizsgálta. Megállapította, hogy az alperes a csatolt zálogszerződéssel bizonyította a keresetösszegét. A felperesek által csatolt okiratok ezzel szemben nem bizonyították, hogy a hitelszerződés megszűnt és a finanszírozó bankok joga megnyílt az engedményezett követelés beszedésére.

A viszontkeresetet ezt követően érdemben vizsgálva a felperesek késedelmi kötbéren alapuló beszámítási kifogását bírálta el.

A peres felek a bérleti szerződés 3.4.1. pontjában rendelkeztek az alperest terhelő késedelmi kötbérről arra az esetre, ha az alperes a bérlemény átadásával késedelembe esik, bérlemény alatt pedig az 1.3. pont szerint mind az épületben található bérelt területet, mind a parkolóhelyeket értették. Az alperes által csatolt jegyzőkönyvvel bizonyítottan a szerződésben meghatározott időn belül az átadás-átvételi eljárást a peres felek lefolytatták. A felperesek a perben kizárólag a parkoló birtokba adásának késedelmével kapcsolatos kötbérigényt érvényesítettek. A felperesek a perben a fentebb kifejtettek szerint bizonyították, hogy a parkoló átadás-átvétele 2014. január 21-én nem történt meg. Ugyanakkor az alperes szintén a fentebb már kifejtett indokok szerint bizonyította, hogy a parkoló átadás-átvételének késedelmében mulasztás nem terheli, a felek közös megegyezése szerint járt el, és a felperesek 2014. szeptember 15-én kifogás nélkül a parkolót is átvették, így az ezt követő időszakra vonatkozó kötbérkövetelés semmiképpen sem alapos. A bérleti szerződés szerint peres felek kifejezetten az átadás-átvétel késedelmét szankcionálták késedelmi kötbérrel. Mivel a parkoló átadás-átvétele során az alperes úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható volt, ezért késedelmi kötbér fizetési kötelezettsége nem keletkezett. Az üzemeltetés megkezdése a mai napig nem valósult meg, de ennek a szerződésben kikötött késedelmi kötbér fizetési kötelezettség szempontjából relevanciája nincs.

Mivel az elsőfokú bíróság a felperesek beszámítási kifogását megalapozatlannak találta, ezért a viszontkereset szerint marasztalta a felpereseket az elmaradt bérleti díjban. A felperesek egyetemleges felelősségét a Ptk. 337.§ (1) bekezdése és a bérleti szerződés 14.2. pontja alapján állapította meg.

A szakértői bizonyítás elrendelésére vonatkozó indítványok elutasítását azzal indokolta, hogy a parkoló műszaki állapotát az alperes a munkabiztonsági vizsgálati jegyzőkönyvekkel bizonyította, a forgalmi szempontból való használhatósága pedig a perbeli esetben jogkérdés volt, az alperes a használatbavételi engedéllyel ezt a tényt megfelelően bizonyította. Nem igényelt szakértői bizonyítást az sem, hogy a parkoló üzemeltetésének feltétele volt az épületfelügyeleti rendszerrel és a tűzjelző rendszerrel való összeköttetése. A rendszer gyártójának tanúvallomása ennek a ténynek a bizonyítására alkalmas volt.

Figyelemmel arra, hogy azt állapította meg, hogy az üzemeltetés feltételei a felpereseknek felróható okból nem állnak fenn, a behajtási engedély biztosításával kapcsolatban az alperes teljesítése még nem vált esedékessé, ezért ebben a kérdéskörben a további bizonyítás lefolytatását mellőzte.

[47] Az ítélettel szemben a felperesek fellebbeztek. Fellebbezésükben elsődlegesen az elsőfokú ítélet keresetük szerinti megváltoztatását, a viszontkereset elutasítását, az alperes perköltségükben marasztalását, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását kérték.

Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság a tényállást iratellenesen állapította meg, a bizonyítékokat okszerűtlenül mérlegelte, a való tényeket figyelmen kívül hagyta.

Hivatkoztak arra, hogy **N. R., D. T. és N. K.** tanúkenti meghallgatása bizonyítékként figyelembe nem vehető, tekintettel arra, hogy gyanúsítottként büntető eljárás hatálya alatt álltak, ugyanakkor az elsőfokú bíróság nem tájékoztatta őket a Pp. 170. §-ában foglalt mentességről. Emellett az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe, hogy a tanúk nyilvánvalóan nem tekinthetők érdektelennek.

Változatlanul állították a szerződés jó erkölcsbe ütközését. Ennek kapcsán előadták, hogy a szerződésben meghatározott 4680 m² terület nem valós, csupán azt a célt szolgálta, hogy egységnyi nm árral szorozva magasabb összegű bérleti díjat lehessen a bérleti szerződésben meghatározni; olyan bérleti díj összeget, amit az alperest finanszírozó bankok a hitelnyújtáshoz egyébként elvártak. Ha egyezségként el is fogadták a felek a terület nagyságát, akkor sem társult ehhez valós többlétszolgáltatás ahhoz képest, hogy a szerződéskötést megelőző ajánlatokban kisebb területet áraztak be a felek, amelyek a szerződéssel később bérbe vett területeket ténylegesen lefedték.

Emellett az árat a bruttó területhez igazítani irreálisan magas bérleti díjat eredményez, illetőleg a piacon nem szokásos eljárás. Hivatkoztak arra, hogy a Zrt. ajánlata 4473,78 m² iroda + közös területre vonatkozott nettó alapterületként, a bérleti díjat ehhez képest meghatározva, amely magában foglalja az egész épület, irodai bérterületeit és az összes közös területet is. A Mátrai-féle korábbi ajánlatok 4074 m²-re vonatkoztak, amely terület ténylegesen szintén megegyezik a ténylegesen bérbe vett területtel.

A jóerkölcsbe ütközés azért állapítható meg, mert a bérleti szerződés feltételeinek megtárgyalása során a felperesek az alperessel „felfelé alkudtak”, így a bérleti szerződést a közvagyon sérelmére kötötték, amely a társadalom rosszallását kiváltja. A bérlemény területének tisztázása körében előadták, hogy az -féle vázrajz és a helyiségeket - állítólagos felmérés alapján - felsoroló XLS táblázat - nem volt azonos adattartalmú, azonban az XLS táblázat hitelessége változatlansága, adattartalmának helyessége nem igazolt, a táblázat ugyanis szerkeszthető, módosítható volt. Ennek kapcsán hivatkoztak **Sz. T.** tanúként tett előadására, amely szerint a tárgyalások során bérbe venni kívánt területet a felek nem növelték, csupán az ehhez tartozó szám adatot. Mindez a levelezés anyaga alapján is alátámasztott.

A korábban tett ajánlatok a természetben ugyanerre a bérleményre vonatkoztak, az elsőfokú ítélet ezzel ellentétes megállapítása iratellenes.

A jó erkölcsbe ütközés megáll azért is, mivel a felperesek részéről nem a legkedvezőbb ajánlatot fogadták el, amely a közpénzzel való felelős gazdálkodás követelményébe ütközve a társadalom rosszallását kiváltja. Ennek kapcsán arra hivatkoztak, hogy nem a legkedvezőbb árat és nem a legalkalmasabb ingatlant választották ki.

Új, a másodfokú eljárás során figyelembe veendő bizonyítékként hivatkoztak dr. **T. Zs.** , valamint **H. J.** , igazságügyi szakértők véleményeire, amelyekről az elsőfokú eljárás során még nem bírtak tudomással. Dr. **T. Zs.** szakértői véleményének megállapításai szerint a felperesek a döntés előkészítése során a szakmai követelményeket nem teljesítették, az ajánlott ingatlanok bejárása nélkül hozták meg döntésüket, és a piaci vizsgálat vagy összehasonlítás is elmaradt, gazdasági elemzést nem végeztek. Összességében előnytelen feltételekkel kötötték meg a bérleti szerződést.

[48] Az ajánlatok nem megfelelő mérlegelése kapcsán hivatkoztak arra, hogy a fennálló, a utcai ingatlanra vonatkozó bérleti szerződést 5 évvel meghosszabbították, majd ezt követően rövidesen felmondták azt, amelynek okait az elsőfokú eljárásban nem tárta fel a bíróság. Akként fogadták el a

.....ára vonatkozó bérleti szerződést, hogy a bérleményt előtte nem látták, illetőleg nem tudta az erről döntő személy, hogy milyen létszám helyezhető ott el. Dr. **T. Zs.** szakértői véleménye szerint a létszám növekedéséhez igazodó 250-300 fő elhelyezéséhez képest e létszám csupán kétharmadának elhelyezésére volt alkalmas az ingatlan. A utcai ingatlan irodai célokra alkalmasabb, és nagyobb is az irodai terület. A utcai ingatlannal kapcsolatosan 2013. február 13-án módosított ajánlat érkezett, amely kedvezőbbnek bizonyult a végül elfogadott ajánlatnál, az erre vonatkozó bérleti szerződés mégis felmondásra került. Dr. **T. Zs.** szakértő megállapítása szerint mind a téri, mind a téri ingatlan is alkalmasabb a perbeli ingatlannál a felperesek céljaira.

Az ingatlanra vonatkozó döntés meghozatalát követően nem jártak utána a részükről, hogy a Magyar Állam, illetőleg a **F. K.** miként vásárolhatná meg az ingatlant, miként juthatnának tulajdonjoghoz az elővásárlási jog gyakorlása által. Amennyiben az ítéleti megállapítás szerint nem tudtak az elővásárlási jog fennállásáról és annak gyakorolhatóságáról, úgy ez igazolja, hogy hanyagul jártak el a döntés meghozatala során - ugyanakkor álláspontjuk szerint nem igazolt, hogy e lehetőségéről a menedzsmentjük ne tudott volna. Az elővásárlási jog gyakorlásával az ingatlan olcsóbb módon való megszerzése megvalósítható lett volna. Mindezen látszatintézkedések a valódi célt, az alperes vagyonszerzését, az alperes ingatlanhoz juttatását voltak hivatottak elfedni.

A társadalom rosszellésének kiváltására alkalmas, hogy elmulasztották megkeresni az ingatlan tényleges tulajdonosát a kedvezőbb vétel lehetősége érdekében. Az elsőfokú bíróság e körben a joglemondó megállapodások tartalmát tévesen értelmezte. Ekkor ugyanis az potenciális bérlőként már bemutatásra került, nem lehet szó tehát a Kft. tudta nélküli tárgyalásokról. Mindemellett a joglemondó megállapodások nem zárják ki a megkeresést, csupán tájékoztatási kötelezettséget írnak elő erre az esetre. Az elsőfokú ítélet megállapítása téves; nem igazolt, hogy tudtak volna a joglemondó nyilatkozatról, és ezért nem keresték meg közvetlenül a tulajdonost. Mindemellett a joglemondó nyilatkozatok aláírása előtt a felek közötti levelezés tartalma alapján eldőlt, hogy csakis a mint bérlemény tárgyában történik a további egyeztetés. Miután az alperesi ajánlat előnytelenebb volt, mint a korábbi Mátrai-féle ajánlatok, ezért a tulajdonos megkeresése mindenképpen indokolt lett volna a felelős eljárás esetén.

Hivatkoztak arra, hogy a jóerkölcsbe ütközés megvalósul azáltal, hogy a bérlemény az ő költségükön épült meg. A bérleti szerződés jellegéből eredően a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel bérbeadói kötelezettség lenne. Ennek bérlői átvállalása elfogadható ugyan, de nem olyan feltételekkel, hogy a bérleti díj fizetési kötelezettség arra az időtartamra is jár, amikor a bérlő a bérleményt használni még nem tudja. Az ingatlanban bekövetkezett értéknövekedést az alperes a bérleti konstrukció által közpénzből finanszírozta, úgy, hogy az ingatlan a tulajdonában maradt.

A rendeltetésszerű használatra alkalmasság biztosítása mindenképpen a bérbeadó kötelezettsége, és ennek bérlői átvállalása nem valósulhat meg úgy, hogy annak fedezetére bocsátott 200 millió forint e célra nem elegendő. Utalt a perben is beszerzett szakvélemény megállapításaira, amelyből kitűnően a felek megállapodásának időpontjában a bérlemény rendeltetésszerű használatra nem volt alkalmas, csupán az általuk végeztetett kialakítás eredményeként lett az. A szakértői megállapításokból is kitűnik, hogy a központi berendezések üzemképtelenek voltak, az ingatlan szerkezetkész állapotban volt. Ehhez képest a-féle szakvélemény megállapításai aggályosak, **K. D.**, a perben kirendelt igazságügyi szakértő pedig erre alapozta szakértői megállapításait. Ugyanakkor ő is azt állapította meg, hogy 961,59 m²-nyi terület szerkezetkész állapotban volt. **D. G.** emellett kompetenciával a kérdés megítéléséhez nem rendelkezik, és az általa igénybe vett közreműködők jogosultsága azonosíthatatlan, kétséges. A 2013. július 4-i szakvéleményét akként hozta meg, hogy ekkor még azok az igények sem kerültek megfogalmazásra, amelynek fedezetére az alperes 200 millió forint összeg biztosítását vállalta, valamint tervek sem álltak rendelkezésre. A felek szerződéses céljából kitűnően a cél az ingatlan prémium minőségű bérleménnyé alakítása, amely célra a 200 millió forintos fedezet nem volt elég. A szakértői vélemény megállapításaira hivatkoztak annak kapcsán, hogy ez csupán a standard kialakításra elég összeg. Ehhez képest a

társadalom rosszallását kiváltó körülmény, hogy az ő kialakítási költségük folytán jut magasabb összegű bérleti díjhoz az alperes, figyelemmel arra, hogy a prémium kialakítású ingatlanért magasabb bérleti díj követelhető. Ugyanez az opciós árban is megmutatkozik.

Ugyancsak jó erkölcsbe ütközésre alkalmas a szerződés azon kikötése, hogy az általuk megvalósított fejlesztés a tulajdonosé lesz, ellenszolgáltatás nélkül.

Végül a jóerkölcsbe ütközés megállapítható azon körülmény folytán, hogy a céljuk a szerződés megkötése által az volt, hogy az alperest az ingatlan tulajdonának megszerzéséhez segítsék az állami vagyron terhére. Ez megállapítható abból, hogy az ingatlanok olyan hitelből kerültek kifizetésre az alperes által, amelynek fedezetét az általuk fizetett bérleti díjak képezték. Ez a közvagyonnal történő ésszerű gazdálkodás követelményének nem felel meg. Az alperes által fizetett vételár ugyanakkor csupán töredéke annak, mint amennyiért az alperes vételi jogot engedett. A felek célja a szerződés feltételeinek meghatározása során az volt, hogy a kialakított bérleti díj elegendő legyen az alperes hitele törlesztő részleteinek fedezetére. Az ezzel kapcsolatos bizonyítási indítványukat, amely a hitelbírálati dokumentáció beszerzésére irányult, az elsőfokú bíróság ok nélkül mellőzte. A perszakértő vélemény körében a perben is közölt aggályaira hivatkoztak, továbbá arra, hogy a szakértő személyes meghallgatásakor sem tudta feloldani az ellentmondásokat. Emellett utaltak a Kúria 1/2013. számú KMJE határozatában foglalt azon követelményre, amely szerint nem hozható ítélet olyan bizonyítékok alapján, amelyeket a peres eljárás során a felek valamelyike, vagy akár egyike sem ismerhetett meg. A szakértő számításait ugyanakkor nem csatolta arra hivatkozással, hogy az írásbeli dokumentálást az adatszolgáltató nem teszi lehetővé.

A feltűnő értékaránytalanság körében egyebek mellett előadták, hogy a bizonyítási indítványaik a másodfokú bíróság kifejezett előírása ellenére lettek mellőzve. Az elsőfokú bíróság az értékaránytalanság meg nem létevel kapcsolatos megállapításait **K. D.** aggályos szakértői véleményére alapította, és nem indokolta, hogy az ezzel szemben előadott kifogásaikat milyen okból mellőzte.

Az értékaránytalanság megvalósul azáltal, hogy a felperesi beruházás eredménye az ingatlan luxus kialakítása, amely az alperes tulajdonát képezi. Értékaránytalanság állapítható meg annak kapcsán, hogy a bérleti szerződésben a bérlemény területeként megjelölt 4680 nm bruttó alapterületként került megállapításra, míg az összehasonlító adatok a piaci szokások szerint számolt nettó, tiszta területre kalkulált, ekként magasabb egységárak. A helyes érték meghatározása akként történhetett volna, hogy eltérő a bérleti díj számításának módja az irodai használatra alkalmas terület után, illetőleg az egyéb területek után, ahol is közös területi szorzóval kell a bérleti díjat megállapítani, figyelemmel arra, hogy irodai célra ezek a területek nem alkalmasak.

Értékaránytalanság valósul meg a szerződés azon rendelkezése által, hogy addig is bérleti díj fizetésére kötelesek, amíg az ingatlant rendeltetésszerűen nem tudják használni - ez a piacon nem szokásos kikötés. Ennek megítélése nem jogkérdés, hanem szakkérdés; a piaci szokások tekintetében azonban szakértői bizonyítás nem folyt, az erre irányuló bizonyítási indítványuk elutasításra került. Utaltak dr. **T. Zs.** ezzel kapcsolatos megállapításaira, amely szerint **K. D.** szakértői véleménye megalapozatlan annyiban, hogy belvárosi iroda objektumként kezeli, és ekként határozza meg a bérleti díjat az ingatlanra nézve.

Mindemellett a perben beszerzett szakvélemény annyiban sem oszlatja el a kifogásukat, hogy annak számszaki eredménye tükrében is több milliós különbség áll fenn a szerződéses és a szakértő által meghatározott havi bérleti díj között, amelynek volumene értékaránytalanságot jelent. Az értékaránytalanság kapcsán kifejtették, hogy nem lehet pusztán százalékos mértékben megítélni e kérdést; az értékaránytalanság számos szubjektív elemet is magában hordoz, és az eset összes körülményeinek mérlegelése kapcsán, a PK 267. számú állásfoglalás szempontrendszerére tekintettel nyomatékkal kerül figyelembevételre az, hogy közvagyonnal gazdálkodtak, és az azzal való gazdálkodással összefüggésben a feltűnő értékaránytalanság zsinórmércéje szigorúbb.

A parkolórendszerre vonatkozó bérleti szerződések semmissége kapcsán állították, hogy az oszthatatlan szolgáltatás folytán a teljes bérleti szerződés semmissége megállapítható. A szerződés lehetetlen szolgáltatásra irányul mind fizikailag, mind jogi értelemben.

[49] A 2014. január 17-én fennálló jogi és fizikai feltételek körében hivatkoztak arra, hogy dr. **T. Zs.** szakértői véleménye értelmében is megoldatlan a parkoló használata, illetőleg alkalmatlannak minősül a rendeltetésszerű használatra.

A jogi lehetetlenség tekintetében előadták, hogy a módosított építési engedély szerinti villamos fedezőjelző nem valósult meg. A használatbavételi engedélyhez ugyanakkor ez feltételként volt meghatározva, a kiviteli tervben is így szerepelt, valamint a forgalomtechnikai tervek is ezt ekként tartalmazták. Az építési hatóságok nem tudtak az ehhez képest eltérő, előerős módosításról, illetőleg ilyen nem is hagytak jóvá. Hivatkoztak az 1997. évi LXXXVIII. törvény (Étv.) 36. § (1) bekezdés cc), ea), eb) pontjaira és 38. §-ára, valamint az 53/B. § (1) és (4) bekezdésére, amely az építési engedély kiadásának feltételeit határozza meg. Előadták, hogy a parkoló tényleges használata a fennálló jogi akadályon nem változtat.

A fizikai lehetetlenség is fennáll, a parkolórendszer használatának időszükséglete a peres eljárás során vizsgálatra nem került. Nem állapítható meg, hogy az elsőfokú bíróság mi alapján minősítette fizikailag használatra alkalmasnak a parkolót, ugyanis ilyen hatósági állásfoglalásra támaszkodni nem tudott. Vitatták, hogy szélsőséges esetnek minősülhetne az a helyzet, hogy a parkolóházat egyszerre kívánják igénybe venni valamennyi parkolóhely vonatkozásában, figyelemmel arra, hogy a használat célja a munkahely biztosítása; a be- és a kijutás nyilvánvalóan a munkaidő kezdetéhez és végéhez igazodik.

A fonódó villamos a használatbavételi engedély után került kialakításra, amely a parkolóházba bejutás időszükségletét tovább növeli. Az ezzel kapcsolatosan megtett, szakértő kirendelése iránti indítványukat az elsőfokú bíróság úgy mellőzte, hogy e mellőzés indokát nem adta.

A kellékszavatossági igényük körében a 2014. január 18. és 2014. szeptember 14-i közötti időszak vonatkozásában helytállónak minősítették az elsőfokú bíróság azon megállapítását, amely szerint a parkolóház átadásra nem került. Emellett iratellenes, hogy a felek közös megegyezéssel állapodtak meg az átadás későbbi időpontjáról. Hivatkoztak az átadási jegyzőkönyv azon tartalmára, amely szerint a műszaki vizsgálat későbbi időpontjában állapodnak meg a felek, amely műszaki vizsgálat nyilván nem azonos az átadás-átvételi eljárással. Az átadás-átvétel megtörténtét kizárja az is, hogy az alperes volt a parkoló birtokában, és csak az alperes engedélyével volt lehetséges a belépés. Ehhez képest, a közös megállapodás hiányában az alperes késedelme 2014. január 21-én beállt. Az átadás-átvételi eljárás 2014. szeptember 15-én sem fejeződött be, a parkolót nem vették át, ilyenre még az alperes sem hivatkozott. Nem került bizonyításra - az elsőfokú megállapítással ellentétben - az, hogy az üzembe helyezés a felperesi átalakítások miatt maradt el. Akként nyilatkoztak, hogy 2014. szeptember 15. napjára az alperes valóban megteremtette a parkoló rendszer üzemeltetésének tárgyi feltételeit, elvégezte a kötelező karbantartást és felülvizsgálatot, azonban ennek megtörténtéről őket nem tájékoztatta. A kooperációs jegyzőkönyvben ennek kapcsán megtett nyilatkozatok nem minősülnek tájékoztatásnak, figyelemmel arra, hogy a kooperációnak, illetőleg az ott felvett jegyzőkönyvnek ez nem lehet a célja, szerepe. A kooperációs jegyzőkönyvből nyerhető információ szerint az ingatlanrész 2016. május 22-ig tartalék betáplálással működött, mivel az áramellátás véglegesen nem volt biztosított.

Az alperes és a Kft. közötti üzembe helyezési eljárás szintén nem egyezik az alperes és a felperesek közötti átadás-átvételi eljárással, ilyennek nem tekinthető.

L. V. és **Z. T.** tanúk előadásából kitűnően a részükről volt igény az átalakítás előtt is a parkoló használatára, az üzemeltetés személyi feltételei ugyanakkor az alperes által nem voltak biztosítottak. A 2014. szeptember 16. és 2016 augusztusa közötti időtartam vonatkozásában előadták, hogy nem üzemeltették a parkolót, ugyanakkor az építési munkaterületül sem szolgált. Ennek kapcsán

hivatkoztak az irányadó 191/2009.(IX.15.) Kormányrendelet 2. § a) pontjában, valamint a 33. § (1) bekezdésében foglaltakra. Ennek alapján építési területnek csak akkor minősülhetett volna parkolóház, ha a kivitelezést végzőnek átadják. Ehhez képest csupán a fogadóhelyiségben végeztek előre egyeztetett munkákat. A parkoló használhatóságára vonatkozóan szakértői vélemény beszerzése elmaradt, ugyanakkor enélkül az elsőfokú bíróság megalapozott döntést nem hozhatott volna.

A tűzjelzőrendszer esetében nem igazolt az a megállapítás, hogy 2016. augusztusáig kikapcsolták volna a kivitelezési munkálatok végét. Hivatkoztak a kooperációs jegyzőkönyvek megállapításaira, illetőleg arra, hogy kikapcsolás csakis az adott munkaterületen történt. A tűzjelzőrendszer teljes épületre és a teljes kivitelezési időszakra történt kikapcsolását nem bizonyítja a perben csatolt a Katasztrófavédelmi Igazgatóság határozata sem.

Az épületfelügyeleti rendszer működésének hiánya körében arra utaltak, hogy a csak a recepciós pult áthelyezésére került sor, és kizárólag 2016. május 25. napját, az erre vonatkozó tervek elfogadását követően.

A térfigyelő kamerák vonatkozásában előadták, hogy a villamos fedezőjelző hiánya miatt lehet ezekre szükség, amely mindenképpen az alperes terhére értékelendő körülmény. Dr. B. L. tanúvallomása értelmében kamera nélkül, kézi üzemmódban is működtethető volt a parkoló rendszer +1 személyzet alkalmazásával.

A 2016. szeptember 1-jétől fennálló állapot tekintetében előadták, hogy a dokumentációk átadásának hiánya a terhükre nem értékelhető. Maga az alperes sem vitatja ugyanakkor, hogy az üzemeltetést ilyen dokumentáció nélkül is el tudja látni. A perben nem volt tisztázott az, hogy milyen dokumentum hiánya akadályozza ténylegesen az alperest az üzemeltetésben. A terveket jóvá kellett hagynia az alperesnek, így minden körülménnyel tisztában volt, a tényleges üzemeltetésnek akadálya nem volt. Az elsőfokú bíróság az együttműködési kötelezettség kötelezettséget csupán az ő oldalukon vizsgálta, akik ennek ténylegesen eleget is tettek, ugyanakkor az alperessel szemben ilyen elvárást nem támasztott.

[50] A viszontkereset elutasítását elsődlegesen arra hivatkozva kérték, hogy az alperesnek nincs perbeli legitimációja a követelés érvényesítésére a felperesekkel szemben. Az elsőfokú bíróság nem indokolta, hogy az alperes mivel igazolta a keresetősége fennálltát.

Miután a követelés engedményezése megtörtént a Zrt.-re - amelyről 2013. augusztus 29-én értesítést kaptak -, a követelés érvényesítésére csakis az engedményes lehet jogosult. Az engedmény biztosítéki célját vitatták. Hivatkoztak arra, hogy az elsőfokú ítélet ezzel kapcsolatosan indokolást nem tartalmaz. Az alperes által ennek igazolására csatolt, kiválogatott oldalak alkalmatlanok az egész szerződéses konstrukció, annak céljának felmérésére. Miután nem igazolt, hogy biztosítéki célú lett volna az engedményezés, az alperes teljesítése nélkül is a bank érvényesítheti az adott követelést. Amennyiben biztosítéki célú volt az engedmény, úgy teljesítési engedménynek minősül, így szintén a bank jogosult a követelés érvényesítésére. Az engedményezési szerződés 4. pontja értelmében a bank megszerezte a követelést, különben azt visszaengedményezni nem lenne képes.

Hivatkoztak az elzálogosítás körében a Ptk. 268. § (1) bekezdésében foglaltakra, arra, hogy a zálogjog megnyílt előtt csakis együttesen a zálogjogosult és a zálogkötelezett kezéhez történhet a teljesítés.

Érdemben előadták, hogy nem igazolt, miszerint 2014. szeptember 15-én a parkolóház átadása megtörtént volna, és hogy azt kifogás nélkül átvették volna. A bérleti díj ezen időszakra nem követelhető. Amennyiben a használat az átalakítások tartama alatt igazolt is lenne, úgy figyelembe veendő, hogy csupán két hónap a kivitelezés időszaka, az ezt meghaladó időtartamra őket bérleti díj fizetési kötelezettség nem terheli.

A birtokba adás meg nem valósulásával az alperes mai napig késedelembe van, a késedelmi kötbér mértéke pedig kioltja a viszontkereseti követelés összegét; a felek szerződésének 4.2.1. pontja értelmében a késedelmi kötbér a bérleti díjba beszámítható.

Az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének okaként hivatkoztak arra, hogy az elsőfokú bíróság nem tárta fel a tényállást, illetőleg a másodfokú bíróság útmutatásában foglaltaknak nem tett eleget, az előírt bizonyítási cselekményeket csupán részben folytatta le. Ennek keretében a hitelbírálat okiratait, illetőleg a büntetőeljárás Ítélet tábla által előírt iratait nem szerezte be. Az alperes titokgazdának nem minősül; ha mégis az, és nem ad felmentést a titoktartási kötelezettség alól, úgy ez a körülmény az ő terhére esik. Emellett ugyanakkor akár zárt tárgyalás mellett a bizonyítás eszközéül szolgálhattak volna a hitelbírálati iratok. Az elsőfokú bíróság az Ítélet tábla előírása ellenére nem hallgatta meg a perszakértőt és Kft. magánszakértőjét együttesen a feltűnő értékaránytalanság vonatkozásában, és mellőzésének indokát sem adta.

Az elsőfokú bíróság eljárási szabálysértése valósul meg abban, hogy az ő terhükre rója bizonyítatlanságot, emellett ugyanakkor az általuk előterjesztett bizonyítási indítványok teljesítését mellőzi.

[51] A fellebbezésük kiegészítésében hivatkoztak dr. **T. Zs.** szakértői véleményének 2019. március 21-én kelt - szintén az elsőfokú határozat meghozatalát követően megismert - kiegészítésére is. A kiegészítő szakértői vélemény álláspontjuk szerint összehasonlító adatok vizsgálatával is alátámasztja, hogy a mind a költségeket, mind az elvárásoknak való megfelelést tekintve a legkevésbé megfelelő választás volt.

[52] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperesek perköltségben marasztalását kérte.

Hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítékok okszerű mérlegelésével teljes körűen feltárta a tényállást, és abból helyes következtetésre jutott. Sérelmezte, hogy a felperesek az elsőfokú ítélet olyan megállapításait is támadják, amelyet a korábbi másodfokú, 16.Gf.40.041/2017/8. számú döntés megfelelőnek ítélve nem változtatott meg, és erre vonatkozóan utasítást nem adott.

Álláspontja szerint a felperesek a fellebbezésükben olyan érveket hoznak fel a szerződés semmisségének alátámasztására, amelyeket korábban a feltűnő értékaránytalanság bizonyítékának állítottak.

N. R., D. T. és N. K. vallomása mint bizonyíték nem mellőzendő; a felperesek sem nevezték meg azon kérdéseket, amelyek tekintetében a tanúkat mentesség illette volna. Emellett a törvényes képviselőjeként meghallgatott **N. K.**ot mentesség egyáltalán nem illeti meg. Ugyanakkor a szabálysértés jellegére és súlyára tekintettel a tényleges mentesség fennállta esetében az erre vonatkozó kérdésfeltevésének megengedése sem teszi indokolttá az elsőfokú eljárás megismétlését.

A jóerkölcsbe ütközés körében a felperesek nem bizonyították azon állításukat, miszerint a bérlemény területének meghatározása azért történt az adott mértékkel, hogy ennek számításának eredményeként lehessen elérni a hitelnyújtáshoz elvárt bérleti díj összeget. A hitelbírálati körülmények a számára nem voltak ismertek, azokat a finanszírozó bankok vele nem közölték.

A-féle, valamint a jogi képviselője által tett ajánlatok nem voltak egymással versengő ajánlatok, ennek kapcsán pedig az elsőfokú bíróság helyesen vette figyelembe a tanúbizonyítás eredményét, illetőleg azt a körülményt, hogy a Zrt. 2013-ban már nem kívánta az ingatlanát bérbe adni.

A felperesek a fellebbezésükben nincsenek tekintettel arra az egybehangzó, tanúvallomások által alátámasztott körülményre, amelyek szerint a bérlemény mérete a tárgyalások során nem játszott szerepet, hanem az alkalmasság fő mércéje a felperesek elhelyezési igényeinek, valamint a pénzügyi lehetőségeknek való megfelelés volt.

Dr. **T. Zs.** szakvéleménye a másodfokú bíróságot nem köti. Az nem vitásan a támadott ítélet meghozatalát követően született, ugyanakkor valamennyi, annak alapjául szolgáló tény és dokumentum az elsőfokú eljárás ideje alatt már az elsőfokú bíróság és a felperesek rendelkezésére állt. Ezért dr. **T. Zs.** szakértői véleménye új bizonyítékokat nem szolgáltat, nem szolgáltat olyan bizonyítékot, amelynek tekintetében a felpereseknek ne lett volna meg a lehetősége, hogy azokat korábban a peranyag részévé tegyék. Hivatkozott a Pp. 4. § (1) bekezdésében foglaltakra. Emellett nem fogadta el, kétségesnek minősítette a dr. **T. Zs.** szakértői megállapításait.

Előadta, hogy a Magyar Államot műemlékvédelmi céllal illeti meg az elővásárlási jog, így nem merült fel annak szükségessége, hogy a felperesek korábbi vezetősége ilyen módon próbálja meg az ingatlan tulajdonjogát megszerezni. A **F. K.** a vonatkozó jogáról kifejezetten lemondott a tulajdonszerzéssel kapcsolatosan, mivel az eljárás a Magyar Államot megillető jogosultság céljával és rendeltetésével nem volt összeegyeztethető, ugyanakkor annak gyakorlására a pénzügyi fedezet a szükséges időn belül nem állhatott rendelkezésre. A felperesek számára ez a lehetőség ezért fel sem merülhetett.

A Zrt. megkeresése szintén nem merülhetett fel a felperesek oldalán, figyelemmel arra is, hogy a Zrt. 2013-ban az ingatlant már el kívánta adni, és nem a bérbeadás volt a célja; ezt okiratok és tanúvallomások támasztják alá. A felperesek által sem volt vitatott az a tény, miszerint azon személy kiléte, aki a bérleti ajánlatot tette, még előttük is ismeretlen volt, így a törekvésük nem lehetett az alperes vagyonhoz juttatása.

[53] A perben meghallgatott szakértő tanúk, **B. P.** és **Sz. T.** előadása szerint az általa a szerkezetkész terület kialakításához biztosított 200 millió forint hozzájárulás a piaci szokások többszörösét kitevő, nagyvonalúan megállapított összeg. A felperesek ezen összeget a komplex beruházás részeként egyéb igényeik megvalósítására fordították. Ehhez képest a felperesek fellebbezésükben elkésve állítják - és alaptalanul is -, hogy a beruházásukkal a bérlemény minőségét növelték, és a semmisség jogi alapját az ennek folytán magasabb összegben megállapítható bérleti díj megalapozhatná.

A feltűnő értékaránytalanság körében utalt arra is, hogy a másodfokú bíróság nem írta elő, csupán esetlegesen megengedhetőnek tartotta a szakvéleményeket készítő személyek együttes meghallgatását, véleményének ütköztetését.

Az elsőfokú ítélet részletesen leírja azon eljárási cselekményeket, amelyeket iránymutatás nyomán foganatosított, és arra is részletes magyarázattal szolgált, hogy az utóbbiak során feltárt tények miért nem vezettek álláspontjának megváltoztatásához.

A Kúria 1/2013. KMJE határozata a jelen ügyben nem alkalmazható, ugyanis az az adó és illeték határozatok felülvizsgálatával kapcsolatos, közigazgatási perben lehet irányadó. A jelen perben a felek esélyegyenlősége a szakértő eljárás során nem sérült, eltitkolt összehasonlító adatok birtokában egyik peres fél sincs.

A bérlemény területének számítására egységes, bevett módszer nem létezik, illetőleg az piaconként másként alakul. A perszakértő számításait az ún. GIF szabvány alapján végezte, és az egybérlet modell piacon történő alkalmazása megalapozott, a perbeli bérleti szerződés ugyanilyen konstrukcióban kötött.

Az értékaránytalanság meglétének megállapításához figyelembe vett százalékos arány használata pontosan a viszonyítási pont meghatározásának szubjektivitását küszöböli ki, az erre vonatkozó joggyakorlat figyelembe veendő.

Az elsőfokú ítélet a PK 267. számú állásfoglalás szempontrendszerére figyelemmel tartalmaz megállapításokat azzal, hogy egyes, jelen esetben figyelembe nem vehető szempontokon felül kifejezetten figyelembe vette azt, hogy a forgalom biztonsága érdekében a nem kívánt szerződéstől való szabadulás céljából a megtámadási jog gyakorlása kizárt.

A parkolórendszer esetében a szerződéses rendelkezések nem irányultak lehetetlen szolgáltatás vállalására. Az épület érvényes használatbavételi engedéllyel rendelkezik, amely a szükséges

forgalomtechnikai tervek biztosítása és azok hatóság általi ellenőrzése után került kibocsátásra. A vonatkozó feltételeket az ingatlan építési engedélye ténylegesen másként írta elő, de a használatbavételi engedély alapját képező, a fedezetjelző létesítését kiváltó, átdolgozott működési modell a felügyeleti szerv által elfogadott. Emellett a parkolót több éven át tartó jogszerű használat mellett veszik igénybe a felperesek.

Az elsőfokú ítélet meghozatalát követően, 2019. április 5-én történt iratbetekintés során megismert tényként hivatkozott arra, hogy a Kormányhivatala előtt az épület használatbavételi engedélyének visszavonására a felperesek által - sikertelenül - kezdeményezett eljárásban a Kormányhivatal Hivatala szám alatt tájékoztató levelet bocsátott ki, amelynek szövege értelmében a vizsgálat eredményeként megállapította, hogy az épület gépjárművel történő megközelítésének és elhagyásának lehetősége az épületen kívüli közlekedési kapcsolatok tekintetében biztosított, az épület és a kapubehajtójának kiépítése, illetve a közlekedés rendjét jelző és biztosító forgalomtechnikai eszközök elhelyezése megfelelő. Erre tekintettel nem foghat helyt a felperesek azon hivatkozása, miszerint a parkoló megközelítése forgalomtechnikailag megoldatlan, amely a lehetetlen szolgáltatás folytán a bérleti szerződés semmisségét eredményezi.

A rendszer állított lassúságának megítélésénél nem lehet szempont az egy időpontban való bejutás vagy kijutásra való alkalmasság; e vonatkozásban az elsőfokú bíróság helytálló következtetésre jutott.

A parkolórendszer használhatósága körében a felperesek bizonyítása nem vezetett eredményre, a felperesek maguk is akként nyilatkoztak, hogy a fogadó helyiséget, amely a parkolórendszer részét képezi, használták, ott munkát végeztek. A rendelkezésre álló okiratok és hatósági engedélyek cáfolják a felperesek azon állítását, hogy az épület tűzjelző rendszere nem volt kikapcsolva. A tűzjelző rendszer üzemén kívül helyezése, átalakítása, valamint az újbóli üzembe vételre kapott engedély közötti időszakban a teljes épület építési területnek számított, amelyre a kikapcsolt tűzjelző miatti megnövekedett kockázat miatt vele építés-szerelési biztosítást is kötettek.

Az ezzel kapcsolatosan a perben kifejtett álláspontját fenntartotta.

- [54] A viszontkeresete körében rámutatott arra, hogy a felperesek az általuk szakadatlanul használt bérlemény után két éve nem fizetnek bérleti díjat. Az elsőfokú ítélet helyesen állapította meg, hogy a követelés engedményezése feltételes, biztosítéki jelleggel történt. A pénzügyi helyzete lehetővé teszi, hogy a finanszírozó bankokkal szembeni adósságszolgálati kötelezettségét esedékességgkor teljesítse, így az ingatlan után elért bérleti díj bevétele maradéktalanul őt illeti. Emellett az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a birtokba adás állítólagos elmaradására vonatkozó felperesi előadás megalapozatlanságát, illetőleg a kötbérkövetelés beszámíthatóságának hiányát.

A másodfokú, hatályon kívül helyező határozat lehetőségként említi meg a párhuzamosan folyó büntetőeljárás iratanyagának beszerzését, ezt kötelességgként nem írja elő. Úgyszintén nem kérhető számon a hitelbírálati dokumentáció beszerzésének elmaradása, mivel ilyen előírás nem volt, és új szakértő kirendelésére sem volt utasítás.

- [55] A Fővárosi Ítéltábla a 2019. május 2-án kelt 16.Gf.40.075/2019/9. számú közbenső ítéletével az elsőfokú ítélet keresetet elutasító rendelkezését megváltoztatta és megállapította, hogy a peres felek között 2014. január 17-én létrejött bérleti szerződés semmis. Az elsőfokú ítélet felpereseket marasztaló rendelkezését - a teljes perköltségre kiterjedően - hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot ebben a körben, továbbá az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonása tekintetében a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

Megállapította, hogy a szerződéskötés előzményeit, körülményeit, a jogügylet egészét tekintve a bérleti szerződés a jóerkölcsbe ütközik, mivel a szerződés létrejöttét megelőzően az állami tulajdonban álló hitelintézetek megalapozatlan döntés előkészítés, gazdaságilag ésszerűtlen döntés eredményeként székháznak legalkalmasabbnak tartott ingatlan bérbe vételéről az ingatlan

tulajdonosával nem kezdeményeznek egyeztetést, hanem ismeretlen ajánlattevővel bocsátkoznak tárgyalásokba, a tárgyalásokat követően pedig a szerződéskötési kötelezettséget keletkeztető bérleti előszerződés megkötése teszi lehetővé a bérbeadóként szerződő, még bejegyzés alatt álló gazdasági társaság bérbe adandó ingatlan hitelből történő megvásárlását. Nyilvánvalóan a társadalmi közfelfogással szemben álló magatartás, ha a közpénzzel gazdálkodó hitelintézetek szerződő félként úgy alakítják ki az egyébiránt a székházzal szemben korábban támasztott elvárásaiknak csak jelentős ráfordítást követően megfelelő ingatlan vonatkozásában a bérleti szerződéses feltételeket, hogy azokkal a közvagyon terhére, sérelmére finanszírozzák az ingatlanvásárlást, biztosítják az ingatlan tulajdonjogának bérbeadó általi megszerzését, ezáltal a bérbeadó valós kockázatvállalás nélküli haszonszerzésének lehetőségét.

[56] Az alperes felülvizsgálati kérelme nyomán eljáró Kúria a 2020. január 29-én kelt Pfv.V.20.946/2019/6. számú végzésével a jogerős közbenső ítéletet hatályon kívül helyezte, és a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. Az I. és II. rendű felperesek felülvizsgálati eljárási költségét személyenként 1.270.000 forintban, az alperesét 1.340.000 forintban állapította meg.

A felperesek tényállításai és bizonyítékai alapján nem látta megállapíthatónak, hogy a felek között létrejött bérleti szerződés nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközik, ezért érvénytelen.

A végzése indokolásában rámutatott, hogy a büntetőeljárásban készült igazságügyi szakértői vélemények a perben szabadon felhasználhatók; a dr. **T. Zs.** által készített kiegészítő szakértői vélemény alperesnek megküldése szükséges.

A jóerkölcsbe ütközés megítélése körében kifejtette, hogy amennyiben a felperesek korábbi menedzsmentje nem kellő körültekintéssel járt el az ingatlan kiválasztásakor, és nem a legmegfelelőbb ajánlatot fogadta el, úgy a felperesek saját felróható magatartásukra hivatkoznak. A szerződő fél által meghozott döntés esetleges gazdasági megalapozatlansága többlet tényállási elem nélkül nem vonja maga után a gazdálkodó szervezetek szerződéskötése esetén sem a szerződés érvénytelenségének polgári jogi jogkövetkezményét. Emiatt a másodfokú eljárásban csatolt szakértői véleményeknek jelentőségük nem volt. Nem megalapozott a Fővárosi Ítéltábla azon jogi álláspontja, miszerint a közvagyonnal való gazdálkodás esetén a feltűnő értékaránytalanság önmagában jó erkölcsbe ütközővé teszi a szerződést. Az alapterület nem felmérés, hanem egyezség alapján került megállapításra, és a felek a tárgyalások eredményeként az emiatti díj növekedést kompenzálták. A felek a Ltv. 36. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó 7. § (1), (2) bekezdésében és 9. § (1) bekezdésében foglaltak szerint megállapodhatnak abban, hogy a bérleményt a felperesek teszik rendeltetésszerű használatra alkalmassá, az alperes pedig az ezzel kapcsolatos költségeket megtéríti. Az alperes által kötött adásvételi szerződésnek és hitelszerződéseknek a jelen bérleti szerződés jóerkölcsbe ütközésével fennálló bizonyított összefüggése hiányában nem vonható a jelen konstrukció értékelése körébe. Nem tekinthető a közforrás magáncélú felhasználásának a kölcsönből vásárolt ingatlan állami tulajdonban álló gazdálkodó szervezetek részére történő bérbeadása; a szerződő felek mindegyike megengedett jogi eszközöket vett igénybe a bérleti jogviszony előkészítése, megtárgyalása és létrehozása során. A kockázati elem hiányára a Fővárosi Ítéltábla tévesen vont le következtetést.

Mivel a Fővárosi Ítéltábla eltérő jogi álláspontja folytán nem vizsgálta, hogy az elsőfokú bíróság alappal utasította-e el a további, eshetőleges kereseteket, és alappal adott-e helyt a viszontkeresetnek, ezért a közbenső ítélet hatályon kívül helyezése és a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítása indokolt.

[57] A felperesek a 2020. május 11-én kelt beadványunkban a tárgyalás felfüggesztését kérték az Alkotmánybíróság előtt alkotmányjogi panasz tárgyában folyamatban lévő eljárás befejezéséig.

Előadták, hogy a Kúria Pfv.V.20.946/2019/6. számú végzésével szemben alkotmányjogi panaszt terjesztettek elő, kérték az Alaptörvény-ellenes hatályon kívül helyező végzés megsemmisítését. Amennyiben az Alkotmánybíróság a Kúria végzését megsemmisíti, úgy az a felülvizsgálati kérelem tárgyában új határozat hozatalát eredményezi, így az alkotmányjogi panasz olyan előzetes kérdés elbírálására irányuló eljárás, amely a per tárgyalásának felfüggesztését indokoltá teszi.

Utaltak arra, hogy a tárgyalás felfüggesztését indokolja az is, hogy a Fővárosi Főügyészség a bérleti szerződés megkötésével összefüggésben 2019. július 18. napján vádiratot nyújtott be **N. R.** I. rendű és **D. T.** II. rendű vádlottal szemben különösen jelentős vagyoni hátrányt okozó hűtlen kezelés büntette miatt, amely vádirat nyomán a büntetőeljárás a Fővárosi Törvényszék előtt 26.B.B.883/2019. számon van folyamatban.

- [58] A Fővárosi Ítéltábla a 2020. június 3-án kelt 16.Gf.40.121/2020/10. számú végzésével a felperesek 2020. május 11-én kelt, tárgyalás felfüggesztése iránti kérelmét elutasította.
- [59] A megismételt másodfokú eljárásban az alperes a 2020. június 12-én érkezett beadványában a viszontkeresetét a Pp. 146. § (5) bekezdés c) pontjára hivatkozással kiterjesztette. Kérte a felpereseket egyetemlegesen 754.274.229 forint bérleti díj, valamint ezen összeg után - az addig esedékes késedelmi kamatok 2019. június 4. napján történt beszámítására tekintettel - 2019. június 5. napjától a Ptk. 301/A. § (2) bekezdése szerinti késedelmi kamat, továbbá a perköltsége megfizetésére kötelezni. Előadta, hogy a felperesek a bérleményt 2014. január 17. és 2019. július 19. napja között kizárólagosan tartották a birtokukban, ugyanakkor a bérleti díj fizetési kötelezettségüknek csak 2017. június 30. napjával bezárólag tettek eleget. A bérleti szerződést a 2019. június 4-én kelt és közölt nyilatkozatával felmondta. A tökekövetelése összegébe beszámított 220.827.600 forint összegű óvadékot. A felperesek a bérleti díj fizetési kötelezettségüknek a bérleti szerződés IV. és V. fejezetei alapján negyedévente kötelesek eleget tenni. A felemelt viszontkeresete a 2017. július 1-jétől 2019. június 30-ig terjedő időszakra járó bérleti díj összegét tartalmazza. A 2020. június 30-án érkezett beadványában a viszontkeresetében érvényesített követelés összegét további 23.843.158 forinttal, mindösszesen 778.117.387 forintra felemelte. Kérte a felpereseket 754.274.229 forint után 2019. június 5. napjától és 23.843.158 forint után 2020. június 14. napjától a Ptk. 301/A. § (2) bekezdésében meghatározott mértékű kamat, valamint a perköltsége megfizetésére egyetemlegesen kötelezni. Előadta, hogy a 2020. (helyesen: 2019.) július 1-19. napja közötti időszakra vonatkozó bérleti díj számlát 2020. június 4. napján küldte meg a felperesek részére. A felperesek ezen 23.843.158 forint megfizetésével 2020. június 14. napján késedelembe estek.
- [60] A Fővárosi Ítéltábla a 2020. július 9-én kelt 16. Gf.40.121/2020/20. számú végzésével az alperes ezt meghaladó, másodlagosan előterjesztett, a bérleti szerződés határozathozatalig terjedő időre hatályossá nyilvánítása és a felperesek 754.274.229 forint használati díj egyetemleges megfizetésére kötelezése iránti kérelmét, valamint e használati díj követelés 778.117.387 forintra felemelését mint meg nem engedett viszontkereset-változtatást, elutasította.
- [61] A felperesek a megismételt másodfokú eljárásban kifejtették, hogy a Kúria végzése a jogerős közbenső ítéletet hatályon kívül helyezte, így az elsődleges, a jóerkölcsbe ütközésre alapított kereseti kérelem jogerősen elbíráltnak nem minősül, így a másodfokú eljárásban ennek vizsgálata is szükséges. Megismételték a bérlemény területére, illetve a területnek és a bérleti szerződés feltételeinek az alperest finanszírozó banki hitel követelményeihez való igazítására tett előadásukat, és fenntartották az elsőfokú eljárásban mellőzött bizonyítási indítványait, így a hitelbírálati dokumentáció és a

nyomozati iratok beszerzésére tett indítványait is. Vitatták, hogy a hitelbírálati dokumentáció a birtokukban lenne.

A Pp. 192. § (1) bekezdése szerint a bíróság intézkedik az irat beszerzéséről, mivel az irat kiadását ők közvetlenül nem kérhetik. A hitelbírálati dokumentáció minősített adatnak nem minősül, nem esik a 2009. évi CLV. törvény hatálya alá. A Hpt. 161. § (2) bekezdés e) pontja értelmében a banktitok megtartásának kötelezettsége polgári ügyben a bíróság adatkérése esetén nem áll fenn. Kérték az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, és a megismételni rendelt elsőfokú eljárásban az iratszerzés lefolytatására utasítást. Amennyiben pedig a bizonyítás a másodfokú eljárásban is lefolytatható, úgy kérték a hitelező pénzintézetek vagy a nyomozó hatóság megkeresését.

A feltűnő értékaránytalanság körében kifejtett álláspontjukat változatlanul fenntartották.

A lehetetlen szolgáltatásra alapított keresetük tekintetében hangsúlyozták, hogy a módosított építési engedély az ingatlan használatbavételének feltételeként jelzőlámpás ki- és beengedő rendszer kiépítését írta elő, amely nem vitatottan nem valósult meg. Az alperes által hivatkozott előerős működési modellt az engedélyező hatóságok nem hagyták jóvá, illetve az ilyen működésről tudomással sem bírtak. A Jegyzőjének 2019. november 28. napján kelt szakmai nyilatkozata új tényre, illetőleg új bizonyítékra hivatkozás; az alperes a szakhatósági állásfoglalásról tudomásszerzés időpontját nem igazolta. A korábbi megkeresés elmaradása az alperes mulasztása, így a Pp. 235. § (1) bekezdése értelmében e bizonyíték a másodfokú eljárásban figyelembe nem vehető. Ezen túlmenően az önkormányzat jegyzője nem hatósági bizonyítványt állított ki, a csatolt szakmai nyilatkozat kiállítására a 312/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 3. §-ának rendelkezései alapján nem volt jogosult. Emellett nem állapítható meg, hogy milyen feltételek vizsgálata által, és milyen indokok alapján hozta megállapításait; az eljárásban ők nem vehettek részt. Amennyiben a nyilatkozat figyelembe vehető lenne, legfeljebb azt igazolhatná, hogy a Iroda által előírt feltételek 2019. november 28. napján - ezen időpontban - teljesültek. A jegyző nyilatkozata nem vonatkoztatható a használatbavételi engedélyezési eljárásban szakhatóságként eljáró Nemzeti Hatóság Regionális Igazgatósága által támasztott, a használatbavételi engedély 2. oldal 1. pontjában meghatározott fedezőjelzős rendszer létesítésének feltételére, amely előírás nem valósult meg.

Vitatták, hogy a parkolórendszer működését szándékosan ellehetetlenítették volna, különös figyelemmel arra, hogy annak ellenére fizették a bérleti díjat, hogy a parkolóhelyek használatát az alperes számukra nem biztosította. A parkolórendszer használhatatlansága az alperes szerződésszegő magatartásának következménye; a fellebbezésükben kifejtetteket e körben is fenntartották.

Dr. **T. Zs.** büntetőeljárásban készített 2018. november 5. napján kelt szakvéleménye és annak 2019. március 21. napján kelt kiegészítése alátámasztja álláspontjukat mind a feltűnő értékaránytalanság, mind a lehetetlen szolgáltatás vonatkozásában. A szakvélemény rögzíti, hogy a területre vonatkozó megállapításokat a rendelkezésre álló szintenkénti alaprajzok, továbbá az alapterületet is tartalmazó helyiség jegyzékek alapján teszi. Az alperes állításával szemben a perben rendelkezésre álló adatok éppen a parkolórendszer jogi és műszaki szempontból is megállapítható használhatatlanságát támasztják alá. Dr. **T. Zs.** a nettó épület-terület igényt 300 főre - a parkolótól eltekintve - legalább 3200-3500 m²-ben határozta meg. A szakértő egyértelmű válasza szerint a nem volt egyenértékű a belvárosi irodaházakkal, a 20 euró/hó/m² összegű bérleti díj nem fogadható el, arra 10-15 euró/hó/m² összegű bérleti díj reális. A figyelembe vett adatokat, illetőleg szakértői véleményeket a szakértő megjelölte, azok a nyomozati iratanyag részét képezték. A szakértő által figyelembe vett költségekre vonatkozó hivatkozás irreleváns, mivel ezen meg nem fizetett költségekről az alperes a felperesek javára nem mondott le, vagyis igényként jelenleg is léteznek. **K. D.** igazságügyi szakértő véleményét az elsőfokú eljárás során is vitatták, és erre nézve további bizonyítást indítványoztak. Dr. **T. Zs.** szakértői véleménye legalábbis arra mindenképpen alkalmas, hogy a **K. D.** szakértői véleményben foglaltakat megkérdőjelezze. Ez alapján a további bizonyítás lefolytatása indokolt.

Kérték a módosított viszontkereset elutasítását. Álláspontjuk szerint a viszontkereset módosítása nem megengedett. Az alperes az elsőfokú eljárásban kizárólag a 2017. év III. negyedévére járó bérleti díj iránti igényt érvényesített, annak ellenére, hogy a további bérleti díj iránti igények 2018. január 12. és 2019. április 11. napja között már esedékessé váltak. A jelen másodfokú eljárásban érvényesített többlet követelés nem 2020. június 5. és 2020. június 12. közötti időszakban vált esedékessé. Az alperes akkor járt volna el jóhiszeműen, ha legkésőbb a-ából 2019. június 17-én történt kiköltözésüket követően viszontkeresetét a véglegesen követelni kívánt összegre felemelte volna. Ennek elmulasztása folytán a viszontkereset a Pp. 247. § (1) bekezdésének sérelme nélkül a másodfokú eljárásban nem módosítható.

Érdemben előadták, hogy a kiterjesztett viszontkereset szerinti bérleti díjjal nem tartoznak. E körben hivatkoztak a birtokba adásra vonatkozó kötelezettség teljesítésének megtagadására és arra, hogy a bérleti szerződés 3.4.1. pontja szerint késedelmi kötbérre váltak jogosulttá, amely beszámítás útján a bérleti díj összegét kioltja. A 2017. július 10. napján, 2017. október 10. napján, 2018. január 9. napján, 2018. április 13. napján, 2018. július 13. napján, 2018. október 15. napján, 2019. január 16. napján és 2019. április 26. napján kelt levelükben az alpereshez intézett nyilatkozatukkal beszámítás útján teljesítették az alperes teljes alap bérleti díj követelését, mindösszesen 880.984.164 forint összegben. Mivel az alperes a teljes jogviszony fennállása alatt nem tette lehetővé számukra a parkolórendszer használatát, a Ptk. 428. § (1) bekezdése alapján a parkolóhelyek után bérleti díjra nem jogosult.

Az alperes 2019. június 4. napján közölt felmondása és beszámítása joghatás kiváltására alkalmatlan volt, mivel a bérleti szerződés érvénytelen. Mivel a felmondás a bérleti szerződést nem szüntethette meg, ezért az alperest semmilyen, a bérleti szerződés felmondása esetére az abban rögzített jogkövetkezmény érvényesítésének joga nem illeti. Amennyiben a 2019. június 4-i beszámítás érvényes és hatályos is lenne, a beszámításra akkor is jogsértő módon került sor, mivel a 220.827.600 forint óvadék a perben előterjesztett keresetük részét képezi, amellyel szemben beszámítási kifogást kellett volna az alperesnek előterjesztenie; ilyenre azonban nem került, és a Pp. 247. § (3) bekezdésére figyelemmel már nem is kerülhet sor.

Az alperes állításával szemben nem 2019. július 19. napján, hanem 2019. június 17. napján költöztek ki az ingatlan általuk használt részéből, így az alperes 2019. július 1. és 2019. július 19. napja közötti időszakra érvényesített bérleti díj követelése megalapozatlan. A 2019. június 17. napjára kitűzött átadás-átvételi eljárást az alperes hiúsította meg azáltal, hogy megtagadta az épület gépészeti és elektromos rendszerei, valamint az építészeti elemek átvizsgálását is magában foglaló átadás-átvételi eljárás lefolytatásában való részvételt. Ekként az átadás vonatkozásában 2019. június 17-étől jogosulti késedelem állt fenn. Ezt követően a 2019. július 3. napján is felajánlott átvételt az alperes szintén megtagadta. Valótlanul állítja az alperes, hogy a birtokba adást jogellenes feltételhez kötötték volna. A bérleményt az alperes üzemeltette, a megfelelő működés ellenőrzéséhez szükséges feltételek a helyszínen adottak voltak. Az alperes együttműködése hiányában a részvétele nélkül, közjegyző jelenlétében az állapotfelmérést elvégezték, és az ingatlant 2019. július 19-án átadták.

Ezért a 2019. június 17. napjától 2019. július 19. napjáig terjedő időszakban a bérlemény a Ptk. 196. § (1) bekezdése értelmében a felelős őrzésükben állt, az alperes a Ptk. 4. § (4) bekezdésében foglaltakra is figyelemmel bérleti díjra nem jogosult.

Ezen túlmenően megjegyezték, hogy a 2019. július 1. napját követő időszakra vonatkozó bérleti díj követelés ellentétben áll az alperes azon állításával, amely szerint a bérleti szerződést 2019. június 4. napján felmondással megszüntette.

[62] Az alperes a fellebbezési ellenkérelmét kiegészítve előadta, hogy a felperesek állításával szemben az általuk beszerezni indítványozott hitelbírálati dokumentáció a per során a rendelkezésünkre állt; a felperesek a 2015. augusztus 13-án kelt, büntető eljárás lefolytatását kezdeményező feljelentésükben

arra hivatkoztak, illetőleg az a feljelentésük mellékletét is képezte. Az akkori hivatkozásuk értelmében a dokumentációt ismeretlen személyek juttatták el hozzájuk.

A feltűnő értékaránytalanság tekintetében szakértői bizonyítás folyt, amelynek eredményeként annak fennálltát a felperesek nem igazolták.

Az ingatlan építésügyi engedélyezési eljárása során kiadott szakhatósági hozzájárulásokban szabott feltételeket teljesítette. A fedezőjelző létesítését építési engedély nem írta elő, az előerőt igénybe vevő működési rendet valamennyi hatóság jóváhagyta. A parkoló működésének jogi lehetetlenségét cáfolja a jogerős használatbavételi engedély léte, illetve a korábbi, jogszerű használat, valamint a felperesek által a használatbavételi engedély visszavonására indított sikertelen eljárás is. Hivatkozott az általa az ingatlan értékesítésére irányuló eljárásban szerzett, a Jegyzőjének 2019. november 28. napján kelt szakmai nyilatkozatára, amely szerint az aznap tartott helyszíni szemle alapján megállapítható, hogy a mélygarázsba történő be- és kihajtás biztosított, a Közút Igazgatóság által kiadott számú forgalomtechnikai kezelői hozzájárulásban és a Hivatal Felügyeleti Igazgatóság Iroda által kiadott számú használatbavételi engedélyében lévő iroda számú szakhatósági állásfoglalásban előírt kikötés teljesült. A jegyzője által kiállított szakmai nyilatkozat a perben bizonyítékként felhasználható, az állásfoglalás beszerzésére az elsőfokú határozat meghozatalát követően, az ingatlan vevője által kezdeményezett eljárás eredményeként került sor. A jegyző eljárása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 34. § (5) bekezdés a) pontja értelmében a helyénvaló és megalapozott volt, a jegyző építésügyi hatóságként, helyszíni szemle alapján hatósági bizonyítványt állított ki.

A garázs műszaki okokból fennálló működésképtelenségére alapított lehetetlenség a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján szintén megalapozatlan hivatkozás.

A szerződésből eredő valamennyi kötelezettségét teljesítette, a parkolórendszer működtetésének akadályát a felperesek rosszhiszemű eljárása képezte.

A felperesek által csatolt, a büntetőeljárás során szerzett szakértői vélemények körében a felülvizsgálati eljárás során kifejtett álláspontját fenntartotta. (Ennek értelmében a szakértői vélemények nem felelnek meg az igazságügyi szakértői véleménnyel szemben támasztott követelményeknek, ellentétben állnak a perben már igazolt tényekkel. A dr. **T. Zs.** véleményében foglalt, a per tárgyát nem képező opciós szerződéssel, az ingatlan megvásárlása esetén irányadó vételárral és az ingatlanok összehasonlításával kapcsolatos következtetések a perben támadott bérleti szerződés érvénytelenségét nem alapozhatják meg. **H. J.** szakvéleménye szakmai kompetencia hiányában nem tekinthető irányadónak. A szakértők kirendelésére a büntetőeljárásban került sor, ahol nem folytak le a szakvélemények értékelésére, észrevételezésére, az állításaiikkal szembeni ellenbizonyításra vonatkozó eljárási cselekmények, így a csatolt szakvélemények a jelen polgári eljárásban joghatás kiváltására alkalmatlanok.)

Kifejtette továbbá, hogy dr. **T. Zs.** szakértő megállapításai iratellenesek a bérlemény területének megállapítása, a parkoló használatra alkalmatlansága, a tervezett létszám el nem helyezhetősége és az ingatlan felújításának befejezetlensége körében. A bérlemény területének dr. **T. Zs.** által számított adatai valamennyi, a perben rendelkezésre álló adattal és szakértői véleménnyel ellentétesek, a szakértő a terület számításának magyarázatát nem adta. A parkoló jogi használhatóságát okirat igazolja, illetőleg azon tény is, hogy a rendszer ilyen formában évekig üzemelt. A szakértő téves számításával megállapított alapterület is alkalmas lehet több, mint 450 fő elhelyezésére. Megjegyezte, hogy a felperesek elhelyezési igénye a bérleti szerződés megkötését követően növekedett meg, ugyanakkor erre a tárgyi ingatlan fennmaradó területének bérlete megfelelő kapacitást biztosított volna. A bérleti szerződés megkötésekor valóban nem történt meg mintegy 961 m² terület végleges kialakítása, azonban - dr. **T. Zs.** megállapításával ellentétben - az épület jogerős használatbavételi engedéllyel rendelkezett. Dr. **T. Zs.** az épület reális bérleti díja tárgyában olyan szakvélemények alapján tett megállapításokat, amelyek a tárgyidőszakot több, mint

egy évvel megelőzően készültek, és a rendelkezésére egyébként nem állnak. A szakértő ellentmondásos megállapításokat tesz a parkoló kapcsán, amikor azt egyes helyeken piacképtelennek, míg más helyeken működésképtelennek tartja. A vélemény alkalmatlanságát jelzi az, hogy a nyomozó hatóság is annak kiegészítését rendelte el. A kiegészítés után sem alkalmas a szakértői vélemény a hiányosságok orvoslására. A kiegészítő szakértői vélemény akként állapít meg a bérlelssel kapcsolatos tényleges költségeket, hogy nincs tekintettel arra, hogy a bérleti díj összeget a felperesek egyáltalán nem fizették meg. A szintenkénti területi adatok valótlansága egyszerű összeadással is megállapítható. Dr. T. Zs. 10-15 euró/m²-es havi reális bérleti díjra vonatkozó megállapítása ellentétes a felperesek által reálisnak tartott 5.524.200 forint bérleti díj összeggel is.

H. J. könyvszakértő releváns megállapításokat a még elbírálandó kereseti kérelemmel összefüggésben csekély számban tett; az épületek közti választási lehetőségek összevetése és az opciós jog egyes kérdései a per még elbírálandó tárgya szempontjából nem bírnak jelentőséggel.

Fenntartotta, hogy a viszontkereseti követelés érvényesítésére a saját nevében jogosult; a követelések engedményezésére kizárólag biztosítéki jelleggel került sor, a követeléseket az engedményezés után évekig a felperesek maguk is a részére teljesítették. Megjegyezte, hogy a finanszírozó bankokkal szembeni valamennyi kötelezettségét teljesítette, így a követelések megszűnésével azok biztosítékai is megszűntek.

A felperesek a viszontkereseti követeléssel szemben beszámított követeléseiket jogalapjában maguk is vitatják, ugyanakkor a Ptk. 296. § (1) bekezdése szerint a beszámításnak kizárólag létező tartozással szemben van helye. A parkoló átadás-átvétele során úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható volt, ezért késedelmi kötbér fizetési kötelezettsége nem keletkezett.

A felperesek a bérlemény birtokba visszaadását jogellenesen a műszaki átadás-átvétel lefolytatásában való részvétel feltételéhez kötötték. Az átadás pontos időpontjáról az azt megelőző napon, míg azon körülményről, hogy a felperesek az átadás feltételeként az épületgépészeti és elektromos rendszerek, valamint az építészeti elemek átvizsgálását is magában foglaló, szakértelmet kívánó közös felmérés lefolytatását kívánják támasztani, csak a helyszínen, 2019. június 17-én értesült. A közjegyzői ténytanúsítvány tartalmazza a jogellenes feltétel támasztását, valamint az ő részéről elhangzott azon kijelentést, hogy az ingatlan materiális birtokát szeretné visszavenni. A sikertelen birtokbaadási kísérlet és a tényleges, immár feltétel nélküli birtokbaadás között eltelt időtartamra a felperesek bérleti díj fizetésére kötelesek.

A felperesek állításával szemben az óvadék vonatkozásában a perben beszámítási kifogás előterjesztésének kötelezettsége nem terhelte.

[63] A Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az alábbiakkal egészíti ki.

[64] 2013. augusztus 29-én a Zrt. (a továbbiakban: Zrt.) és az alperes között dr. L. E. közjegyző által ügyszámon közjegyzői okiratba foglaltan követeléseket terhelő zálogjog alapítására zálogszerződés, valamint engedményezési szerződés jött létre. A zálogszerződés értelmében a felek a közöttük 2013. augusztus 29. napján létrejött kölcsönszerződésből eredő követelés megfizetésének biztosítására az alperes mint zálogkötelezett bérbeadásából származó minden árbevételére zálogjogot alapítottak. E szerződés 14. pontja szerint a zálogszerződés megszűnik, ha az adós valamennyi követelését kielégítette és az óvadéknnyújtóval az elszámolást lezárta. Az „engedményezési szerződés” megnevezésű rész „az engedményezett követelések óvadékként történő zárolásával” alcímet kapta. Annak értelmében a hitelfelvevő (alperes) a hitelszerződésekből eredő tartozásai és járulécai megfizetésének biztosítására engedményezte a perbeli ingatlan bérbeadásából származó bruttó árbevételeit. A szerződés 4. pontja szerint a Zrt. akkor jogosult a hitelszerződés alapján fennálló jogait a hitel felvevőjével szemben érvényesíteni, ha a hitel lejártáig az engedményezett követelés kötelezettje a tartozását nem fizeti meg. Ha a hitelfelvevő valamennyi tartozását megfizeti, a Zrt. haladéktalanul köteles az engedményezett követelést

visszaengedményezni és az erről szóló értesítő levelet a hitelfelvevőnek kiadni. Az 5. pont a teljesítés helyeként a hitelfelvevő alperes Zrt.-nél vezetett számlaszámát tüntette fel. A 7. pont szerint az engedményezett követelésből befolyó összegek óvadéku szolgálnak.

Az alperes a Zrt. felé fennálló hiteltartozását visszafizette. A Zrt. 2020. március 30. napján kelt, a felperesekhez intézett nyilatkozata értelmében a 2013. augusztus 23. napján kötött bérleti előszerződésből, valamint a bérleti szerződésből eredő, zálogba adott követelések „zálogba adására és engedményezésére a jövőben nem tart igényt, így annak visszavonásához” hozzájárul.

- [65] A 2014. január 17-én kelt bérleti szerződés 13.2. pontja a szerződés felmondása, illetve megszűnése körében akként rendelkezik, hogy amennyiben a bérbeadó a szerződést a 13.1. szakasza alapján felmondja, vagy amennyiben a szerződés a bérlők felmondása okán szűnik meg, a bérlők a bérleményt a felmondásról szóló értesítés kézhezvételétől számított 120 naptári napon belül kötelesek kiüríteni és a bérbeadó rendelkezésére bocsátani, amely időszakban a bérlők kötelesek a bérleti díjnak megfelelő, az adott időszakra járó, arányos bérleti díjat megfizetni a 6.1. pont szerinti biztosítékból történő levonással.

A szerződés a vegyes rendelkezések között, a 24.2. pontban, a kulcsok átadása címszó alatt akként rendelkezik, hogy a szerződés megszűnésekor vagy a lejárat napján, vagy a bérleti idő meghosszabbítása esetén annak lejártakor valamennyi kulcsot vissza kell adni a bérbeadónak.

- [66] A felperesek az épület után járó bérleti díj fizetési kötelezettségüknek 2017. június 30. napjáig tettek eleget; a 2017. július 1-jétől kezdődő időszakra járó bérleti díjat az alperes részére nem fizették meg. Az alperes a felperesek felé 2017. július 10-i esedékességgel 107.412.741 forint tőkéről és 18.2020.781 forint késedelmi kamatról, 2017. október 12-i esedékességgel 107.412.741 forint tőkéről és 15.714.631 forint késedelmi kamatról, 2018. január 12-i esedékességgel 107.412.741 forint tőkéről és 13.305.054 forint késedelmi kamatról, 2018. április 13-i esedékességgel 112.583.670 forint tőkéről és 11.447.446 forint késedelmi kamatról, 2018. július 12-i esedékességgel 113.523.519 forint tőkéről és 9.051.712 forint késedelmi kamatról, 2018. október 10-i esedékességgel 113.523.519 forint tőkéről és 6.560.415 forint késedelmi kamatról, 2019. január 12-i esedékességgel 113.523.519 forint tőkéről és 3.958.394 forint késedelmi kamatról, 2019. április 11-i esedékességgel 119.890.335 forint tőkéről és 1.578.611 forint késedelmi kamatról, majd 2020. június 13-i esedékességgel további 23.843.158 forint tőkeösszege - mindösszesen 919.125.943 forint tőke és 79.819.044 forint kamatkövetelésről - állított ki számlát.

Az alperes a bérleti díj nem fizetésére mint súlyos szerződésszegésre hivatkozással a 2019. június 4-én kelt és a felperesekkel aznap közölt nyilatkozatával a bérleti szerződést felmondta. Felhívta a felpereseket, hogy az ingatlant a kiürítési idő - 120 napon - belül bocsássák a birtokába. E nyilatkozatával egyúttal a biztosíték 220.827.600 forint összegét a tartozásokkal szemben a szerződés 6.2. pontja szerint beszámította. Akként nyilatkozott, hogy tudomásul veszi, hogy a felperesek a bérlemény birtoklásával önhatalmúlag felhagytak. Kérte, hogy a bérlemény kulcsainak átadási időpontját a felperesek által nevezett 2019. június 17-i napra a helyszínén a bérbeadóval írásban közöljék.

- [67] 2019. június 17-én a bérlemény birtokának visszaadására nem került sor. A helyszínen a felperesek az alperes képviselőjével azt közölték, hogy az ingatlant akkor adják át, amennyiben azt az alperes műszakilag átveszi, közös bejárás és felmérés után. A felperesek képviselőjének azon kérdésére, hogy tudnak-e „arról nyilatkozni, hogy az ingatlant működőképes állapotban átvették”, az alperes képviselője akként nyilatkozott, hogy műszaki, működési kérdésben nyilatkozni nem tudnak, korábban felé nem jelezték, hogy az ingatlan műszaki átvételét akarják lebonyolítani, az ingatlan birtokát műszaki átvétel nélkül szeretnék visszakapni. A közös bejárás és műszaki felmérés hiányában a felperesek az ingatlant az alperes részére nem adták át.

2019. július 3-án a felek ismételten megkísérelték az ingatlan átadás-átvételét, amely a műszaki-gépészeti átadás és felmérés mint feltétel támasztása, valamint az alperes részéről e feltétel elutasítása folytán ismételten megghiúsult. Az alperes képviselője a helyszínen akként nyilatkozott, hogy nincs helye további feltételek támasztásának, az ingatlan műszaki állapotának ellenőrzését mindegyik fél a saját műszaki ellenőreivel folytassa le.

A bérlemény birtokának alperes részére visszaadására a 2019. július 19. napján került sor, amely időpontban a közös műszaki ellenőrzés, bejárás feltételét a felperesek a továbbiakban már nem támasztották.

A felperesek által a másodfokú eljárásban előadottak szerint az épület műszaki állapotának felmérését és ennek több ezer oldalon rögzítését követően adták át az ingatlant.

[68] A felperesek fellebbezése az alábbiak szerint megalapozatlan, az alperes viszontkeresetének kiterjesztése megalapozott.

[69] Az elsőfokú bíróság lényeges eljárási szabálysértést nem követett el, és nem mellőzött az ügy elbírálása szempontjából lényeges bizonyítási indítványt. A szerződéskötés előzményei és pontos körülményei tekintetében is részletes tényállást tárt fel; a tényállás kis mértékben történt kiegészítése az elsőfokú, megismételt eljárást követően történt események és a felek újabb hivatkozásai miatt volt szükséges. Az elsőfokú bíróság a perindítás időpontjában hatályban volt, ezért alkalmazandó, a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 221. §-a szerinti indokolási kötelezettségének a szükséges mértékben eleget tett. A Fővárosi Ítéltábla 16.Gf.40.041/2017/8. számú hatályon kívül helyező végzésében kötelezően előírt bizonyítást lefolytatta. Így az ítélet hatályon kívül helyezésének feltételei - az 1/2014.(VI.30.) PK. vélemény 1., 3. és 4. pontjában foglaltara is figyelemmel - nem állnak fenn.

Az elsőfokú bíróság a magánszakértői véleményt adó személyek, illetőleg az igazságügyi szakértő véleménye ütköztetése mellőzésének indokát adta.

A felperesek állításával ellentétben az újabb eljárás lefolytatását elrendelő végzés nem adott kötelező utasítást a büntetőeljárás iratainak és a hitelbírálat dokumentációjának beszerzésére sem. Ez utóbbival kapcsolatosan a Fővárosi Ítéltábla megjegyzi, hogy a felperesek nem cáfolták az alperes azon előadását, amely szerint e beszerezni kért dokumentáció a büntetőeljárást kezdeményező feljelentésük mellékletét képezte. Ebből következően az az eljárás tartama alatt a birtokukban volt, nem volt akadálya a csatolásának, így a beszerzésére tett indítvány mellőzése megalapozott. Ugyanakkor e dokumentumoknak csupán a szerződéskötés körülményei feltárásánál, így legfőképp a jóerkölsbe ütközésre alapított elsődleges kereseti kérelem elbírálásánál lehet jelentőségük. Ez idő szerint azonban a Kúria határozatában kifejtettek tekintettel e dokumentumok jelentőségüket veszítették, beszerzésük a jogvita eldöntése szempontjából a Pp. 3. § (4) bekezdése alapján szükségtelen. A Kúria ugyanis nem tekintette a hitelszerződéseket a per tárgyát képező bérleti szerződéssel ténylegesen ügyleti kapcsolatban állónak.

[70] A Pp. 170. § (1) bekezdés b) pontja értelmében a tanúvallomást megtagadhatja az, aki a tanúvallomás folytán magát vagy hozzátartozóját bűncselekmény elkövetésével vádolná, az azzal kapcsolatos kérdésben.

Az (5) bekezdés kimondja, hogy (1) bekezdés a) és c)-f) pontja esetében a tanút mentességére kihallgatása előtt, illetőleg mihelyt a mentesség kiderül, figyelmeztetni kell. Ennek megtörténtét, valamint a tanúnak a figyelmeztetésre adott válaszát a jegyzőkönyvbe fel kell venni.

A fentiekből következően a Pp. 170. § (1) bekezdés b) pontja szerinti mentességgel kapcsolatosan a bíróságot figyelmeztetési kötelezettség nem terheli, annak elmaradása nem eljárási szabálysértés; a felperesek erre történő hivatkozása nem alapos.

Emellett az is megállapítható, hogy a felperesek nem jelölték meg az elsőfokú eljárás során felvetett konkrét kérdéseket, amelyek tekintetében az általuk hivatkozott személyeket a Pp. 170. § (1) bekezdés b) pontja szerinti mentesség illette volna, és a tanúk maguk sem hivatkoztak olyan körülményre, hogy az adott válasz megadásával bűnüldözés veszélyének tennék ki magukat. A nevesített személyek a felvett tanúvallomásukban magukat bűncselekmény elkövetésével nem vádolták, így a tanúkenti előadásuk felhasználása rájuk nézve büntetőjogi következménnyel nem járhat, ezért az esetlegesen szükséges figyelmeztetés hiánya mint eljárási szabálysértés sem vezethetne a vallomásuk bizonyítékok köréből való mellőzésére.

A Pp. 170. § (3) bekezdés a) pontja értelmében a Pp. 170. § (1) bekezdés b) pontja alapján a tanúságtétel nem tagadható meg, ha a kérdés olyan jogügyletre vonatkozik, amelynél a tanú mint valamelyik fél képviselője vagy mint ügyleti tanú maga is közreműködött, vagy amelynél valamelyik fél a tanúnak képviselője volt, vagy a tanú a kérdéses jogviszonyban a felek valamelyikének jogelődje.

Ennek alapján megállapítható, hogy **N. K.** tanút a Pp. 170. § (1) bekezdés b) pontja szerinti mentelmi jog - vele szemben folyó büntetőeljárás hiányában - nem illette, míg **N. R.** és **D. T.**, akik a felperes képviselőjében jártak el a perbeli jogügylet megkötésekor, a fentiek szerinti mentességre egyébként sem hivatkozhattak volna.

Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság megalapozottan, eljárási szabálysértés nélkül vette bizonyítékként figyelembe a tanúk vallomásait.

- [71] A Fővárosi Ítéltábla 2020. június 3-án kelt 16.Gf.40.121/2020/10. számú végzésével elutasította a felperesek per tárgyalásának felfüggesztésére irányuló indítványát, a Pp. 152. § (2) bekezdésében írt feltételek fennállásának hiányában.

A tárgyalás felfüggesztése a felperesek által benyújtott alkotmányjogi panasz tárgyában folyamatban lévő eljárás befejezéséig az eljárás további elhúzódásához vezetne, sértené az alperes jogát az eljárás észszerű időn belül történő befejezéséhez.

A Fővárosi Törvényszéken 26.B.883/2019. számon folyamatban lévő büntetőeljárásban hozandó döntés, azaz **N. R.** és **D. T.** bűnösségének esetleges megállapítása nem előkérdése a jelen pernek. Ugyanakkor a felek nem voltak elzárva attól, hogy a jelen perben is indítványozzák a büntetőeljárásban elrendelt bizonyítás felvételét, vagy a büntetőeljárásban már lefolytatott bizonyítás eredményét a jelen eljárás anyagává tegyék - mint azt a felperesek ténylegesen meg is tették dr. **T. Zs.** szakértői véleményének és annak kiegészítésének csatolásával.

- [72] Az elsőfokú bíróság a feltárt tényekből jórészt helytálló jogi következtetést vont le, indokaival a Fővárosi Ítéltábla túlnyomó részben egyetértett.

- [73] A fellebbezésben, valamint a fellebbezési ellenkérelemben foglaltakra is figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az alábbiakra mutat rá.

1. A jóerkölcsbe ütközés

- [74] A Pp. 275. § (4) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban a Kúria, ha a határozat jogszabályt sért, de az nem esik a (3) bekezdésben meghatározott csekély súlyú és az ügy érdemére kihatással nem bíró jogszabálysértések fogalmi körébe, a jogerős határozatot egészben vagy részben hatályon kívül helyezi, és ha a döntéshez szükséges tények megállapíthatók, helyette, illetve az elsőfokú határozat helyett a jogszabályoknak megfelelő új határozatot hoz, egyébként az ügyben eljáró első- vagy másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja.

Az (5) bekezdés szerint, ha a Kúria az első- vagy másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja, a hatályon kívül helyező végzésben az új eljárás lefolytatására vonatkozóan kötelező utasításokat ad.

- [75] A fenti szabályozásból kitűnően a Kúriának a felülvizsgálati eljárásban biztosított jogosítványok nem azonosíthatók a fellebbezési eljárásban a másodfokú bíróság részére a Pp. 252. § (4) bekezdésében meghatározott, a megismételt eljárásra vonatkozó utasítási jogkörrel. A felülvizsgálati eljárásban hozott döntés és a benne foglalt utasítások nem kérdőjelezhetők meg az első- másodfokú bíróság, illetve a felek által; a felülvizsgálati határozat megállapításai az annak alapján megismételt eljárásban nem tehetők újra vitássá.

Ennek folytán - noha a felperesek helytállóan hivatkoztak arra, hogy az elsődleges, a jóerkölcsbe ütközésre alapított keresetük még jogerősen el nem bírált kérelem - a Kúria 2020. január 29-én kelt Pfv.V.20.946/2019/6. számú határozatában írtak a jelen eljárás keretét megszabják. A Kúria határozatában megállapította, hogy a felek szerződése nem ütközik nyilvánvalóan a jóerkölcsbe. A Kúria álláspontja szerint a szerződő fél által hozott döntés esetleges gazdasági megalapozatlansága - többlet tényállási elem nélkül - közpénzből való gazdálkodás esetén sem eredményezi a szerződés érvénytelenségét. A Kúria e megállapításánál tekintettel volt a szerződéskötés Fővárosi Ítéltábla által is mérlegelt körülményeire, valamint a másodfokú eljárásban csatolt szakértői vélemények megállapításaira is.

Ebből pedig az következik, hogy a kötelező iránymutatás folytán a megismételt másodfokú eljárásban érdemben csakis az vizsgálható, hogy az elsőfokú bíróság a szerződés lehetetlenségére mint semmisségi okra, valamint a megtámadásra és a hibás teljesítésre alapított kereseteket megalapozottan utasította-e el és alappal adott-e helyt a viszontkeresetnek. A jóerkölcsbe ütközésre alapított kereset Kúria által megállapított megalapozatlansága eredményesen nem vitatható.

- [76] Mivel a bérleti szerződés a Kúria kifejtett indokai alapján nem ütközik nyilvánvalóan a jóerkölcsbe, az ebből eredő semmisségre alapított, elsődleges kereset megalapozatlan; azt az elsőfokú bíróság helytállóan utasította el.

2. A szolgáltatás lehetetlensége

- [77] A felperesek a teljes szerződés semmisségének megállapítását és ennek jogkövetkezményei alkalmazását lehetetlen szolgáltatásra hivatkozással is kérték.

- [78] A szerződés megkötésekor hatályban volt, ezért a jelen jogviszony elbírálásánál irányadó 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 227. § (2) bekezdése értelmében a lehetetlen szolgáltatásra irányuló szerződés semmis.

A Ptk. 239. § (1) bekezdése szerint a szerződés részbeni érvénytelensége esetén az egész szerződés csak akkor dől meg, ha a felek azt az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.

- [79] A felperesek a bérlemény részét képező parkolók használhatóságának jogi és fizikai lehetetlenségét állították, egyúttal arra hivatkoztak, hogy az épület és a parkolóhelyek bérbeadása jogilag oszthatatlan szolgáltatásnak minősül; a bérleti szerződést a parkolóhelyek biztosítása hiányában nem kötötték volna meg. A perben az alperes nem tette vitássá a szolgáltatás oszthatatlanságát, a felperesek azon állítását, hogy önmagában az épület bérbe vételére nem szerződtek volna, így a szolgáltatás részleges lehetetlensége - annak megállapíthatósága esetén - az egész jogviszonyra kihat, és az egész bérleti szerződés semmisségét eredményezi.

- [80] Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a parkolóhelyek bérbe adása jogi és fizikai okból sem minősül lehetetlen szolgáltatásnak; indokaival a Fővárosi Ítéltábla egyértett. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel az alábbiakat rögzíti.
- [81] Mint azt az elsőfokú bíróság is megállapította, a Hivatal 2008. június 16-án a parkolórendszer használatára is kiterjedő, végleges használatbavételi engedélyt adott ki, amely tény önmagában is kizárja a használat jogi lehetetlenségét, hiszen a parkoló használatának ezen engedély birtokában nincs jogi akadály.
- A valóságnak megfelel ugyan a felperesek azon hivatkozása, hogy az építési engedély 2005. október 24-i módosítása a szakhatósági hozzájárulás feltételeként még előírta a parkolórendszerhez jelzőlámpás ki- és beengedő rendszer (fedezőjelző) kiépítését, azonban az 2008. január 22-én tartott helyszíni bejárásról felvett jegyzőkönyvből és az előírt forgalomtechnikai berendezésre vonatkozó létesítési engedély kiadása iránti eljárást megszüntető számú határozatából kitűnően a villamosforgalmi rend megváltozása, a megálló megszűnése okafogyottá tette ezt a korábbi előírást; a 2008. február 12-én kelt kezelői hozzájárulás már csak ellenőrző fény, útburkolati jel és tábla kihelyezését írta elő. Az iratokból kitűnően a Polgármesteri Hivatal Irodája szakhatósági hozzájárulását erre a változásra tekintettel adta meg, és így adhatta ki a Hivatal is a végleges használatbavételi engedélyt.
- A felperesek állításával ellentétben a végleges használatbavételi engedély kiadásával a ténylegesen megvalósult „élőerős” működési rend is jóváhagyásra került; az engedély kiadása a helyszíni bejárás 2008. február 27-i jegyzőkönyvében foglaltakra tekintettel történt.
- [82] A szolgáltatás jogi lehetetlenségével szembeni bizonyítékként felhasználható az alperes által a másodfokú eljárás során hivatkozott és csatolt, a Jegyzőjének 2008. november 28-án kelt nyilatkozata is.
- [83] A Pp. 235. § (1) bekezdés második mondata értelmében a fellebbezésben új tény állítására, illetve új bizonyíték előadására akkor kerülhet sor, ha az új tény vagy az új bizonyíték az elsőfokú határozat meghozatalát követően jutott a fellebbező fél tudomására, feltéve, hogy az - elbírálása esetén - reá kedvezőbb határozatot eredményezett volna.
- A Pp. e szabályozását módosító 1995. évi LX. törvényhez fűzött jogalkotói indokolás értelmében ha a fél olyan új tényre hivatkozik, illetve olyan új bizonyítékot jelöl meg, amelyet gondos pervitel mellett már az elsőfokú eljárásban fel kellett volna hoznia, de ezt elmulasztotta, a késedelmesen felhozott tény vagy bizonyítékot a másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyja.
- A Pp. 141. § (2) bekezdése értelmében a fél köteles tényállításait, nyilatkozatait, bizonyítékait - a per állása szerint - a gondos és az eljárást segítő pervitelnek megfelelően időben előadni, előterjeszteni.
- [84] Az Étv. 34. § (5) bekezdése értelmében az építésügyi hatóság jogszabályban meghatározott esetekben tény, állapot, egyéb adat igazolása céljából a tervezés elősegítése érdekében (a) pont), vagy az ingatlan adataiban bekövetkezett változásnak a külön jogszabályban meghatározottak szerint az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez (b) pont) helyszíni szemle alapján hatósági bizonyítványt állít ki.
- [85] A fenti szabályozásból kitűnően az alperesnek az elsőfokú eljárás tartama alatt - a jogszabályi feltételek, azaz a tervezés elősegítése vagy adatváltozás átvezetésének szükségessége fennállta hiányában - nem volt lehetősége a hatósági bizonyítvány kiadásának kezdeményezésére; a bizonyíték korábbi beszerzése gondos pervitele esetén sem volt elvárható, ezért a más által

időközben kezdeményezett eljárás eredményét a másodfokú eljárásban bizonyítékként felhasználhatja.

- [86] A Pp. 3. § (5) bekezdésében deklarált szabad bizonyítás elvéből következően szintúgy értékelhető a bizonyítékok körében a Kormányhivatala 2018. január 9-én kelt, a felpereseket a használatba vételi engedély visszavonása céljából indított eljárás sikertelenségéről tájékoztató irata.
- [87] Ugyanakkor - a fent kifejtettek szerint - e bizonyítékok figyelembevétele nélkül is, a jogerős használatba vételi engedély kiadásának ténye, az, hogy a szerződéskötés időpontjában az ingatlan a parkolórendszerre is kiterjedő használatba vételi engedéllyel rendelkezett, önmagában kizárja a szolgáltatás jogi lehetetlenségének megállapíthatóságát.
- [88] A behajtási engedély beszerzésének kötelezettsége sem vezet jogi lehetetlenséghez; a felperesek nem jelöltek olyan körülményt, amelyből kifolyólag a szükséges behajtási engedélyt ne szerezhetnék meg.
- [89] A szolgáltatás fizikai lehetetlensége körében az elsőfokú bíróság érdemben helyes következtetésre jutott. A Fővárosi Ítéltábla a fellebbezésben írtakra és különösen az ott hivatkozott, dr. **T. Zs.** által készített szakértői véleményre, valamint annak kiegészítésére is figyelemmel az indokolást az alábbiakkal egészíti ki, illetve pontosítja.
- [90] Az alperes állításával ellentétben a büntetőeljárásban beszerzett szakértői vélemények a jelen eljárásban bizonyítékként felhasználhatók.
- [91] A Pp. 3. § (5) bekezdése értelmében a bíróság a polgári perben alakszerű bizonyítási szabályokhoz, a bizonyítás meghatározott módjához vagy meghatározott bizonyítási eszközök alkalmazásához nincs kötve.
A Pp. 166. § (1) bekezdése szerint bizonyítási eszközök különösen a tanúvallomások, a szakértői vélemények, a szemlék, az okiratok és egyéb tárgyi bizonyítékok.
- [92] A szabad bizonyítás elvéből következően a bíróság bármilyen bizonyítási eszközt igénybe vehet a tényállás felderítése céljából. A Pp. 166. § (1) bekezdésében erre utal a „különösen” szó, amely a törvény indokolása szerint azt jelenti, hogy a bíróság az ott felsorolt bizonyítási eszközökön felül a perben bármely más bizonyítékot is felhasználhat. A bíróság felhasználhatja azonos tényállás mellett, azonos szakkérdés eldöntésére a más ügyben beszerzett szakvéleményt is, feltéve, hogy azt a tárgyalás anyagává teszi és a felek megismerhetik (BDT2006. 1483). Mivel a felperesek által hivatkozott, a büntetőeljárásban beszerzett szakértői vélemények e részben azonos szakkérdés - a bérlemény használatra alkalmasságának megítélése - tárgyában születtek, és azokat az alperes a másodfokú eljárásban megismerhette, arra észrevételt is tehetett, a Fővárosi Ítéltábla ezeket bizonyítékként értékelte.
A Kúria Pfv.V.20.946/2019/6. számú végzésének indoklásában - az alperes részére történő megküldés esetén - szintén a perben felhasználhatónak minősítette a büntetőeljárásban beszerzett szakértői véleményeket.
- [93] A parkoló használatának fizikai okból fennálló lehetetlensége azonban a felperesek által e körben hivatkozott dr. **T. Zs.** szakértői véleményében foglaltak figyelembevétele mellett sem volt megállapítható.

- [94] A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú ítélet indokolásából mellőzi annak megállapítását, miszerint szélsőséges esetnek minősülne a teljes parkolókapacitás egy időben történő igénybevétele, figyelemmel arra, hogy a parkolóház használata jellemzően a munkaidő elejéhez, illetve végéhez kötődik, azaz egy-egy rövidebb időintervallumban több gépjármű veszi igénybe. Emellett az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a több gépkocsi egyidejű ki- és beparkolására megfelelő eljárási rend kialakítható, így a parkolás reális időn belül megoldható. A Fővárosi Ítéltábla rámutat, hogy a parkolóház teljes befogadóképességét kitevő számú gépjármű egyszerre be- és kiparkolásának időigényessége nem jelenti azt, hogy a parkolás lehetetlennek minősülne; a parkolórendszer ez okból teljes egészében használhatatlannak nem minősül, azonban a használatnál a parkolás időigényességével számolni kell, amely körülmény azonban csakis a bérleti díj mértéke kialakulásakor bírhat jelentőséggel.
- Dr. **B. L.** tanúvallomásában előadta, hogy a beparkolás időszükséglete 3 perc, míg a kiparkolásé 5 perc abban az esetben, ha a kiparkolás idejét a gépjármű tulajdonosa előre jelzi és egyezteti. A villamossínek mellett lévő várakozósávban 10 autó fér el. **B-N. Á. K.** tanúvallomása értelmében a parkolási idő beálláskor 1-2 perc, kiálláskor a legtávolabbi részről 6 perc. Dr. **B. L.** és **B-N. Á. K.** egybehangzó tanúvallomása értelmében a parkolás a kisegítő személyzet segítségével ténylegesen megoldható, működőképes.
- K. D.** igazságügyi szakértő szakértői véleménye szerint a parkolási rendszer működőképes, a rendszer a zsúfolt időszakokban lassú.
- A dr. **T. Zs.** által készített vélemény akként minősíti használatra alkalmatlannak a parkolót, hogy e megállapításának valós indokát nem adja. Noha álláspontja szerint megállapításait - egyebek mellett - a helyszíni szemlén tapasztaltakra alapozta, a szakvéleményéből kitűnően elfogadta a felperesek azon - a valóságnak nem megfelelő - állítását, miszerint a parkolórendszer azért használhatatlan, mert a bejutásra várakozó gépkocsik csak a villamossíneken tudnának várakozni, várakozó, felálló sáv nincs. A Fővárosi Ítéltábla rögzíti, hogy a perben nem volt vitás, hogy a parkolósáv a bérleti szerződés megkötését megelőzően már kialakításra került; a jelenlegi forgalmi rend e tekintetben a szerződéskötés idején fennálltallal egyezik.
- Az alperes által a felülvizsgálati kérelemhez csatolt, **Cs. G.** által készített szakértői vélemény szerint a parkolórendszer működésének műszaki akadálya nincs, a parkolórendszer működési elve nem egyedi, és a parkolási helyzet a környezetében egyezik a Belváros általános adottságaival.
- [95] Azon túlmenően, hogy a parkolás nehézkessége és a helyszín sajátosságaiból eredő lassúsága miatt a szolgáltatás lehetetlennek még nem minősül, figyelembe veendő tény az is, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt a szerződő felek a helyszínt bejárták, a felperesek a parkolás lehetséges módjával, korlátaival tisztában lehettek és erre is tekintettel kötötték meg a bérleti szerződést. Nem merült fel arra adat, hogy a felperesek a bérleti szerződés megkötése előtt, a használat módjával szembesülve azt lehetetlennek találták volna. Az általuk utóbb használhatatlannak minősített parkolórendszer bérleti díját még azután is tovább fizették, hogy az épületre eső bérleti díj fizetésével felhagytak.
- [96] Az a körülmény, mely szerint a fonódó villamos vonalának kialakítása a használat időigényességét tovább növeli, a lehetetlenség szempontjából nem vehető figyelembe, mivel az ezen villamoshálózat kiépítése 2016-ban történt meg, ugyanakkor a szolgáltatás lehetetlensége a szerződéskötés időpontjában fennálló állapot szerint vizsgálandó.
- [97] Az elsőfokú bíróság mindezekre tekintettel helytállóan állapította meg, hogy a szolgáltatás, a parkoló használata lehetetlennek nem minősül, és a Pp. 3. § (4) bekezdés alapján helytállóan mellőzte az ezzel kapcsolatban felajánlott további, szükségtelen szakértői bizonyítás elrendelését.

3. A feltűnő értékaránytalanság

- [98] Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a bérleti díj feltűnő értékaránytalansága hiányában a megtámadásra alapított, másodlagos kereseti kérelem sem megalapozott.
- [99] A Ptk. 201. §-ának (2) bekezdése értelmében, ha a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között anélkül, hogy az egyik felet az ajándékozás szándéka vezetné, a szerződés megkötésének időpontjában feltűnően nagy az értékkülönbség, a sérelmet szenvedő fél a szerződést megtámadhatja.
- [100] A Ptk. 200. §-ának (1) bekezdése értelmében a felek a szerződés tartalmát szabadon állapítják meg, ezért szabadon alakíthatják ki a szolgáltatás ellenértékét is. Nincsenek elzárva attól sem, hogy a forgalmi értéktől eltérjenek ott, ahol árszabályozás ezt nem tiltja. A Ptk. 201. §-ának (2) bekezdése csak arra az esetre biztosít megtámadási jogot, ha a szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti értékkülönbség feltűnően nagy.
- [101] A törvény részletező útmutatásának hiányában a bírói gyakorlat dolgozta ki azon szempontokat, amelyek alapján a valós szerződés-kötéskori érték, illetve eltérés esetén annak feltűnő volta megállapítható. Először a szerződéskötéskori forgalmi és értékviszonyok alapján a szolgáltatás értékét (forgalmi értékét) kell meghatározni. A feltárt forgalmi adatok alapján megállapítható értéktől való jelentősebb eltérés önmagában azonban a szerződés megtámadását nem teszi alapossá. Csak a szerződés teljes tartalmának és a szerződéses folyamat sajátosságainak tükrében ítéltethető meg, hogy az eltérés e körülményekre figyelemmel minősíthető-e olyan feltűnőnek, amely a megtámadás folytán a szerződés érvénytelenségét vonja maga után.
- [102] Az elsőfokú bíróság a feltűnő értékaránytalanság hiányára vonatkozó megállapításait **K. D.** szakértői véleményére, annak kiegészítéseire, valamint a szakértő meghallgatása során elhangzottakra alapította, amely szakértői megállapítások elfogadásának részletes indokát adta. Ezen indokokkal a Fővárosi Ítéltábla teljes mértékben egyetértett.
A fellebbezésben illetőleg az elsőfokú határozat meghozatalát követően csatolt szakértői véleményekben foglaltakra is figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének indokolását az alábbiakkal egészíti ki.
- [103] Az értékaránytalanság vizsgálatakor figyelembe vett **K. D.** szakvéleménye akként készült, hogy a szakértő megállapításai során szintenkénti felmérést, illetve az egyes szintekhez kapcsolódó számítást végzett, amelynek eredményeként a szerződés szerinti bérelt területet a piaci szokvány szerint számolva 4244,8 m²-ként vette figyelembe. A pontosított szakértői megállapításaiban 959,97 m²-t szerkezetkész állapotú területként értékelt. A területszámításait a felek által a bérleti szerződés előkészítésének szakaszában közösen elfogadott Excel táblázat alapján végezte el, ezen táblázat adatait felhasználva és azt egyeztetve a mindkét fél által elfogadott, ezért a bérleti szerződés mellékletét képező ún. -alaprajzzal. A szakértő az egyes területi egységekre vonatkozó reális bérleti díjat differenciáltan, az adott terület jellemzőire és funkciójára is tekintettel adta meg, számítását részletesen indokolta. A perbeli bérlemény területét és az összehasonlító adatokat is a piaci szokvány szerinti mértékként vette alapul. A szakértői vélemény számításaiból - a bérelt szerződés szerinti terület 4244,8 m²-ként figyelembevételéből - kitűnően nem alapos a felperesek azon hivatkozása, miszerint a szakértő az egyes bérterületekre eső egységárakat a bruttó alapterülethez képest számította volna, míg ehhez képest az összehasonlító adatok a nettó, tiszta területre kalkulált, ekként magasabb egységárak lennének. A közös területi szorzó alkalmazásának hiányát a szakértő indokolta, ezen indokolás - másik bérlő és ekként a ténylegesen közösen használt terület hiánya - alapos. A szakértő részletesen indokolta a kiegészítő szakértői véleményében, hogy miért a Belvárosi Alpiac összehasonlító adataival dolgozott, miért sorolja a perbeli bérleményt ezen

piachoz. Az elsőfokú bíróság helytállóan rögzítette, hogy a perbeli bérlemény ilyen besorolását alátámasztja **D. G.** magánszakértő véleménye, de a felperesek megbízásából készített ...-... Kft. magánszakértői véleményének a megállapításai is.

Emellett az elsőfokú bíróság részletesen megindokolta, hogy a perben csatolt Kft. által készített magánszakértői vélemény reális bérleti díjra vonatkozó megállapításaival szemben miért **K. D.** szakértő megállapításait tartja irányadónak, elfogadhatónak. Ezen indokokkal a Fővárosi Ítéltábla egyetértett; a csatolt magánszakértői vélemények nem alkalmasak a perben beszerzett szakértői vélemény megalapozottságának megkérdőjelezésére.

A Kft. a helyszínen nem végzett méréseket, így e magánszakértői véleményből nem lehet a **K. D.** által felhasznált adatok hibás voltára következtetni. A szakértő a megállapításait a Kft. megállapításaira is tekintettel hozta; a vélemények közti eltérés lényegében a figyelembe vett alapterület különbözőségéből és az épület A+ kategóriába és a Belvárosi Alpiachoz sorolásából adódik. A szakértő e körben tett megállapításainak az első kiegészítő véleményében részletes indokát adta. Minderre tekintettel az elsőfokú bíróság alappal mellőzte a magánszakértői véleményt jegyző **M. M.** és **K. D.** együttes meghallgatását.

Az ...-... Kft. megállapításai lényegében alátámasztják **K. D.** véleményét - csupán a tetőtér esetén határoz meg 4.800/forint/m²/hó, azaz 20 %-kal alacsonyabb, reális bérleti díjat.

A szakértő által felhasznált, hasonló adottságú irodaházakra vonatkozó összehasonlító adatok üzleti titoknak minősülnek, az a körülmény, hogy a felek ezen adatokhoz nem férnek hozzá, nem eredményezheti azt, hogy a szakértői vélemény a perben bizonyítékként nem használható fel - a szabad bizonyítás elvére is figyelemmel. A szakértői vélemény kiegészítéséből kitűnően azonban a szakértő az összehasonlító adatok körében elsődlegesen az adott épületre vonatkozó korábbi bérleti szerződés adatait vélte megbízhatóbb forrásnak, és szakértői megállapításait főként ezekre alapozta.

Az elsőfokú bíróság helytállóan rögzítette, hogy a 200.000.000 forint hozzájárulás a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozatalához biztosított összeg, nem pedig a teljes kialakítást fedező hozzájárulás volt. **K. D.** szakértői megállapítása értelmében ezen összeg a szerkezetkész állapot rendeltetésszerű használatba vételre alkalmas állapot kialakításához elegendő.

A felperesek állításával ellentétben a szakértő kifejezetten véleményezte, hogy a bérleti szerződés konstrukciója, a kialakítás idejére járó bérleti díj kedvezmény és a bérbeadó részéről biztosított hozzájárulás eltér-e a hasonló esetben a piacon alkalmazott gyakorlattól, és nemleges választ adott. A szakértő kifejezetten állást foglalt a tekintetben is, hogy a bérleményben tapasztalható értéknövelő hatás nem a bérlők által elvégzett átalakítás eredménye. A bérlők nem csupán az emelt szerkezetkész állapotú területekre kiterjedően végeztek munkát, hanem a korábban magas, műemléki igényeket kielégítő színvonalú részek tekintetében is.

A szakértői a hasonló adottságú irodai épületekre vonatkozó adatok összevetésével az irodaépület lehetséges maximális bérleti díját 22,75-24,3 euró/m²-ben véleményezte. Piaci alapon számolva az átlagos bérleti díj mértékeként 18,2 euró/m² fajlagos bérleti díjat tartott indokoltnak.

A szakértő által számított, a parkolóhelyek díját is magában foglaló havi 24.100.000 forint összeg - a felperesek állításával szemben - nem tér el nagyságrendileg a szerződés szerint járó összesen 35.904.600 forint bérleti díjtól, figyelemmel arra, hogy az előbbi nettó, az utóbbi bruttó összeg. A mintegy 5,5 milliós nagyságrendű eltérés (amely jórészt a felek által irányadónak tekintett 4.680 m², és a piaci szokvány szerint számolt 4244,8 m² különbségéből ered) feltűnően aránytalan értékkülönbségnek nem minősül.

- [104] Bírói mérlegelés kérdése, és mindig az adott körülmények függvénye, hogy milyen mértékű értékkülönbség minősíti a szolgáltatást feltűnően értékaránytalannak. Az értékaránytalanság mértékét nem lehet meghatározni, és százalékarányban sem lehet pontosan kifejezni, hogy az értékkülönbség mikor feltűnően nagy.

[105] Az ítélezési gyakorlat szerint csak kirívó értékkülönbség esetén van helye feltűnő értékaránytalanság megállapításának, nem minősül ilyennek, ha az eladó a forgalmi érték ismeretében az áralku során tudatosan enged, és elfogadja a vevő vételi ajánlatát (BH1990. 57.). Az adásvételi szerződés feltűnő értékaránytalanság címén történő megtámadása nem alapos, ha az eladó a szerződéskötés időpontjában tudatában volt az ingatlan valós forgalmi értékének, ennek ellenére - egyéb indokok miatt - a szerződéskötés mellett döntött, vállalva az alacsonyabb forgalmi értéken történő értékesítésből adódó veszteséget. A megtámadási jog nem szolgálhat a megbánt szerződéstől való szabadulás vagy kedvezőbb szerződési feltételek kikényszerítésének eszközéül (BDT2009. 2060.).

A felperesek a helyszíni bejárás, az ingatlan műszaki felmérése és széles körű, hosszadalmas kutatási eljárás eredményeként választották a perbeli ingatlant bérleményként. Az ingatlan valamennyi adottságával ekként tisztában voltak, illetve megfelelő eljárás esetén azokról elvárhatóan tudomással kellett bírniuk. Figyelemmel a jelen szerződést megelőző kiválasztási és alkufolyamatra, az ingatlan adottságainak részletes megismerhetőségére, a szakértő által piaci árként megállapított és a bérleti szerződés szerinti bérleti díjak a 20 %-ot el nem érő eltérése a jelen esetben feltűnő értékaránytalanságot nem eredményez.

A bérleti szerződésben rögzített, az akkori árfolyamon számolva 19,97 euró/m²/hó+áfa összegű bérleti díj - különösen a lehetséges legmagasabb piacon elfogadható bérleti díj mérték összegéhez képest - feltűnően aránytalannak nem minősül.

[106] A szakértő ezen, indokolt véleményével szemben a feltűnő értékaránytalanság fennálltának igazolására nem alkalmasak a felperes által hivatkozott, a büntetőeljárásban beszerzett szakértői vélemények sem.

A Fővárosi Ítéltábla ezek kapcsán rögzíti, hogy a bérlemény céljára való alkalmassága és ebből a szempontból egyéb épületekkel való összevetése csakis a jóerköcsbe ütközés vizsgálata szempontjából bírhat jelentőséggel. Így **H. J.** szakértői megállapításai - amelyek a felperesek gazdasági lehetőségeit, az adott bérlemény kiválasztásának gazdasági- célszerűségi szempontjait taglalják -, valamint dr. **T. Zs.** szakértő véleményének és annak kiegészítésének az adott ingatlan kiválasztásának célszerűsége körében tett észrevételei a feltűnő értékaránytalanság megállapíthatósága szempontjából közömbösek. A megtámadásra alapított kereset értékelése szempontjából nem releváns, hogy alkalmas volt-e a kívánt célra az épület, megfelelő létszám elhelyezése biztosított volt-e, illetve, hogy ehhez képest egyéb épületek ezt a célt megfelelőbben szolgálták-e volna.

Dr. **T. Zs.** a bérlemény területét akként határozta meg 3.069 m²-ben, hogy - megalapozatlanul - csak az irodák és tárgyalók területét vette alapul, amelyek méretét pontosan nem beazonosítható „sértett által rendelkezésre bocsátott”, szintenkénti alaprajzokra hivatkozással számítja. A szakértői véleményéből kitűnik (32. oldal), hogy a **K. D.** szakértői véleményében megállapított 20 euró/hó/m² körüli bérleti díjat a belvárosi iroda objektumokra elfogadhatónak tartja. Azonban a-át nem tartja egyenértékűnek a belvárosi iroda objektumokkal annak „erkölcsileg avult” épületszerkezete, térbeosztása, valamint „a gépkocsik elhelyezésének bonyodalmai” miatt. A szakvéleményből kitűnően a belvárosi irodaház minősítést arra tekintettel tartja tévesnek, hogy a felperesek célkitűzéseikhez képest, illetve az egyéb választható irodaépületek, így például a téri objektum paramétereivel összevetve az adott épület bérleményként kiválasztását kedvezőtlen döntésnek tekinti. A feltűnő értékaránytalanság megállapíthatósága szempontjából azonban nem bírhat jelentőséggel az a körülmény, hogy az épületszerkezetek kialakítása nem a felperesek céljának leginkább megfelelő.

A szakvéleményében akként fogalmaz, hogy „Összességében az eredeti célkitűzésében szereplő, 11 euró/hó/m²-t meg nem haladó bérleti díj célkitűzés, de legalábbis a 10-15 eurós tartomány akkor reális volt az intézmény (....) presztízséhez igazodóan.” Dr. **T. Zs.** szakértői véleménye azért nem

alkalmas a perben beszerzett, **K. D.** által készített szakértői vélemény megalapozottságának megkérdőjelezésére, mivel a dr. **T. Zs.** - a kirendelésben meghatározott feladatát ellátva - nem pusztán az adott ingatlanra kikötött bérleti díj mértékének a piaci viszonyokhoz képest fennálló értékaránytalanságát vizsgálta, hanem a felperesek vezető tisztségviselői azon gazdasági döntésének megalapozottságát véleményezte, hogy az általuk választott bérlemény a felperesek elhelyezési igényeire is tekintettel az egyéb lehetőségekhez, fellelhető, bérelhető irodaházakhoz képest gazdaságilag megalapozott választásnak minősül-e. A felperesek hivatkozásával ellentétben az általa meghatározott - igen tág - 10-15 eurós tartományt nem a perbeli ingatlan reális bérleti díjaként határozza meg, hanem mint reális célkitűzést, amely általában bérleti díjként elfogadható lehetett a felperesek presztízisének megfelelő irodaház kiválasztásakor.

Mindez nem áll ellentétben **K. D.** azon szakértői megállapításával, miszerint az adott bérlemény mint belvárosi irodaház a piacon átlagosan irányadó bérleti díja 18,2 euró/m²/hó volt. Mivel a felperesek hosszas kiválasztási folyamat eredményeként kifejezetten a-át kívánták bérbe venni, az egyéb ingatlanok olcsósága, célszerűsége a feltűnő értékaránytalanság megállapíthatósága szempontjából jelentőséggel nem rendelkezik.

K. D. szakértői véleményéből is kitűnően az ingatlan kis részben volt szerkezetkész állapotban, ehhez képest az ennél nagyobb mértékű átalakítási, kivitelezési munkák a felperesek döntése folytán merültek fel, az ő érdekükben állt a készen lévő, de a működési céljaikra nem alkalmas részek elbontása, felújítása. A feltűnő értékaránytalanság körében nem értékelhető az a körülmény, hogy bár az épület kialakított díja a piaci árakhoz képest reálisnak tekinthető, a felperesek célkitűzéseikhez képest az ingatlan szükséges átalakítása a még csak szerkezetkész részek befejezésén felül is jelentős további kiadásokat is igényelt. Az irányadó joggyakorlat szerint a bérleti díj megállapításánál a bérbe adott helyiség tulajdonságai az irányadók, a bérbevevő saját költségén végrehajtott beruházásait - és a helyiség tulajdonságainak ez okból történt megváltozását - figyelmen kívül kell hagyni (BDT2002. 705.).

A dr. **T. Zs.** szakértő által a parkoló tekintetében figyelembe vett piacképtelenséget, alkalmatlanságot mind **K. D.** szakértői véleménye, mind Dr. **B. L.** és **B-N. Á. K.** tanúvallomása, mind pedig **Cs. G.** magánszakértői véleménye cáfolják.

- [107] A fentiekre tekintettel az elsőfokú bíróság az aggálytalan szakértői vélemény alapján helytállóan állapította meg, hogy az eset összes körülményeire is tekintettel a bérleti szerződésben meghatározott bérleti díj feltűnően aránytalannak nem minősül, és szükségtelenként helytállóan mellőzte az e körben felajánlott további bizonyítást.
- [108] A Fővárosi Ítéltábla egyetért az elsőfokú bíróságnak a PK. 267. számú állásfoglalás körében kifejtett álláspontjával is.
- [109] A PK 267. számú állásfoglalás a feltűnően nagy értékkülönbség és az ellenszolgáltatás megállapításánál irányadó szempontokat meghatározva előírja, hogy (I.) a szerződésnek a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnően nagy értékkülönbségére alapított megtámadása esetében annak megállapításához, hogy az értékkülönbség feltűnően nagy-e, a bíróságnak vizsgálnia kell a szerződéskötés körülményeit, a szerződés egész tartalmát, a forgalmi (érték-) viszonyokat, az ügylet jellegéből fakadó sajátosságokat, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás meghatározásának módját. Az ott kifejtettek szerint nehézséget okoz a bíróságnak a Ptk. 201. § (2) bekezdésének helyes alkalmazása során, hogy a forgalomban egyre nagyobb számban jelentkeznek olyan ügyletek, amelyekben az áruk ára, a szolgáltatások ellenértéke szélsőségek között ingadozik. Ez a körülmény pedig megnehezíti a megbízható forgalmi érték megállapítását. Annak vizsgálatánál, hogy az értékkülönbség feltűnően nagy-e, az eset összes körülményét mérlegelni kell. Figyelemmel kell lenni a szerződés egész tartalmára, a forgalmi (érték-) viszonyokra, a kereslet és kínálat alakulására,

az értékek ettől függő változásaira, a szerződő felek bármelyikének esetleges külön igényére, fokozott érdekeltségére a szerződés létrejöttében. Figyelembe kell venni a szolgáltatás minőségét, korszerűségét, újszerűségét, divatosságát, az értékesítési feltételeket. Jelentőséget kell tulajdonítani a szerződéskötés körülményeinek, az érték meghatározása módjának (részletfizetési kedvezmény kikötése, az értéktől eltérő ellenszolgáltatásnak sajátos okból történő felajánlása, versenytárgyalás stb.)

Az eset összes körülményeinek gondos mérlegelésével lehet tehát csak olyan megállapítást tenni, hogy a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között nemcsak értékkülönbség van, hanem ez az értékkülönbség valóban feltűnően nagy.

- [110] Az eset figyelembe vehető körülményei - így az, hogy a felperesek kifejezetten prémium kategóriás ingatlant kerestek, hosszas mérlegelés eredményeként jutottak a mint alkalmas bérlemény kiválasztásáig, valamint, hogy a belvárosi iroda objektumok esetében standard, általában irányadó bérleti díj mértéke nem létezik, az egyéni megállapodás kérdése és az igen magas bérleti díj sem minősül kirívónak - azt támasztják alá, hogy az adott épület bérleti szerződésben meghatározott bérleti díj feltűnően aránytalannak nem minősül.
- [111] A PK 267. számú állásfoglalás értelmében a forgalom biztonsága azt követeli meg, hogy a szerződő felek körültekintően járjanak el a szerződések megkötésénél, megfontoltan tegyék meg szerződési nyilatkozataikat, hogy kölcsönösen bízassanak a szerződések fennmaradásában. A forgalom biztonsága érdekében meg kell akadályozni, hogy a megtámadási jogot bárki is az utólag valamilyen okból megbánt szerződéstől való szabadulás vagy pedig kedvezőbb szerződési feltételek kikényszerítésének eszközéül használja fel. Az együttműködés és a rendeltetésszerű joggyakorlás elveit a bíróság a megtámadás elbírálásánál is alkalmazza.
- [112] Ennek folytán az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg azt is, hogy a felmérés után, alkufolyamat eredményeként kialakított bérleti díj feltűnő értékaránytalanságára hivatkozással - de ténylegesen a korábban meghozott gazdasági döntés felülbírlata eredményeként - a bérleti szerződés megtámadásának nincs helye, az a Ptk. 5. §-ában meghatározott tiltott magatartásnak minősül.
- [113] Mivel a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalansága nem állapítható meg, az elsőfokú bíróság helytállóan találta megalapozatlannak az erre alapított keresetet és így az érvénytelenség megállapíthatósága esetére kért jogkövetkezmények alkalmazása iránti keresetet is.

4. Hibás teljesítés

- [114] Az elsőfokú bíróság úgyszintén helytállóan állapította meg, hogy az alperes részéről hibás teljesítés nem történt, ennek folytán az erre alapított árleszállítási, illetve kártérítési igény is megalapozatlan. Az elsőfokú bíróság e körben álláspontját részletesen indokolta, ezen indokokkal a Fővárosi Ítéltábla jórészt egyetértett.
- [115] A Ptk. 305. § (1) bekezdése értelmében olyan szerződés alapján, amelyben a felek kölcsönös szolgáltatásokkal tartoznak, a kötelezett hibásan teljesít, ha a szolgáltatott dolog a teljesítés időpontjában nem felel meg a jogszabályban vagy a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak. A (3) bekezdés szerint a kötelezett a hibás teljesítésért felelősséggel tartozik (kellékszavatosság).

- [116] A bérleti szerződéses jogviszonyra irányadó Ptk. 424. § (1) bekezdése előírja, hogy a bérbeadó - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - szavatol azért, hogy a bérelt dolog a bérlet egész tartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és egyébként is megfelel a szerződés előírásainak.
A Ptk. 428. § (1) bekezdése értelmében a bérlő a bért időszakonként előre köteles megfizetni. Arra az időre, amely alatt a dolgot rajta kívül álló okból nem használhatja, bér nem jár.

Mivel a felperesek a parkolóhelyeket nem rajtuk kívülálló okból nem tudták használni, hanem az érdekükben álló, és az ő érdekkörükben felmerülő okból elhúzódó kivitelezés miatt, továbbá a felek a bérleti szerződésben a bérleti díjat kifejezetten akként kötötték ki, hogy azt 2014. április 1-jétől akkor is fizetni kell, ha az ingatlan kialakítása még nem fejeződött be, a bérleti díj fizetési kötelezettség a tényleges használhatóságtól függetlenül fennállt.

- [117] Az elsőfokú bíróság a tanúvallomások, valamint a 2014. január 21-én kelt átadás-átvételi jegyzőkönyv megjelölésű okirat tartalma alapján helytállóan állapította meg, hogy a bérlemény átadása ezen időpontban akként történt meg, hogy a felek a műszaki vizsgálatokat közös megegyezéssel későbbi időpontra halasztották. Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a parkolóhelyek átadása csakis a parkolóház üzemeltetése esetén, az üzemszerű működés felmérése által valósulhatott meg. A bérleti szerződés 6. számú mellékletét képező átadás-átvételi jegyzőkönyv II. pontjának első mondata igazolja a parkoló átadásához is szükséges műszaki vizsgálatok közös megegyezéssel történő későbbi időpontra halasztását. A parkolóhelyek műszaki átadásának közös megegyezéssel történt elhalasztását alátámasztja az a tény is, hogy - a felek közti levelezés és kooperációk anyagából kitűnően - a felperesek az átadás késedelmét nem sérelmezték, emiatt igényt nem jeleztek, a parkolóhelyekre eső bérleti díjat ez időszakra is megfizették. A felek bérleti szerződése a parkolóhelyek bérleti díj mentességének időszaka tekintetében nem változott; a felperesek ilyen módosítást nem kezdeményeztek. A rendelkezésre álló iratok alapján nem állapítható meg az, hogy a parkolóhelyek műszaki átadása 2014. január 21-én az alperesnek felróható okból nem valósult meg.

A 2014. április 22-i megbeszélésről felvett emlékeztető tanúsítja, hogy a próbaüzem aznap megkezdődött, majd 2014. április 25-én folytatódott. **Z.T.** tanúvallomása, valamint a tanú által rendelkezésre bocsátott levelezés anyagából helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a próbaüzem félbeszakadt, és a felek közötti egyeztetés alapján később folytatódott. **Z.T.** tanúvallomása, valamint a Kft. által vezetett karbantartási napló 2014. augusztus 19-i bejegyzése szerint ezen a napon a parkolóhelyek felperesek általi átvétele megkezdődött; az építési napló tanúsága szerint a rendszer működésének bemutatása megtörtént a megrendelő mellett a bérlők, azaz a felperesek képviselőjének is. A felek közötti e-mailes levelezés anyagából kitűnően az ezen a napon tartott tesztüzem során hibát észleltek, amelynek javítása és a rendszer újraindítása dr. **B. L.** tanúvallomása, valamint az általa csatolt, a munkavédelmi újraindítás elrendelése - dokumentum tanúsága szerint 2014. szeptember 14-én megtörtént. A karbantartási napló tanúsága szerint a parkolórendszer kipróbálása megtörtént, annak átadás-átvételét az alperes és a kivitelező 2014. szeptember 15-én lebonyolították. A felperesek helytállóan hivatkoztak arra, hogy a 2014. szeptember 15-i átadás-átvétel nem a felperesek és az alperes között történt; az alperes kivitelezője részéről a munka alperesnek átadása nem minősíthető a parkolóhelyek felperesek részére történő átadásának.

A Fővárosi Ítéltábla egyetértett az elsőfokú bíróság azon megállapításával, hogy a parkolórendszer karbantartásával kapcsolatos tájékoztatás történhetett kooperációk útján, a felperesek - kellően gondos eljárásuk mellett - a kooperációs emlékeztetőben rögzített közlésekkel tisztában lehettek. Azonban az elsőfokú bíróság tévesen rögzítette, hogy a hiba kijavításának és a parkolórendszer üzemeltethetőségének tényét az alperes a felperesekkel a kooperációk alkalmával közölte; az

ítéletben hivatkozott dokumentum (18/A/76.) illet nem rögzít; a kooperációk csatolt anyaga szerint a felpereseknek csak a karbantartás elrendeléséről és annak folyamatban létéről adtak tájékoztatást. A felperesek maguk is akként nyilatkoztak, hogy 2014. szeptember 15-éig az alperes valóban megteremtette az üzemeltetés tárgyi feltételeit, azonban előadták, hogy a parkolóhelyeket nem vették át, a megfelelő üzemeltethetőségről az alperes őket nem értesítette.

- [118] A Ptk. 277. § (4) bekezdése értelmében a felek a szerződés teljesítésében együttműködésre kötelesek. A kötelezettnek a szerződés teljesítése érdekében úgy kell eljárnia, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, a jogosultnak pedig ugyanilyen módon elő kell segítenie a teljesítést. Az (5) bekezdés szerint a felek a szerződés teljesítését érintő minden lényeges körülményről kötelesek egymást tájékoztatni.
- [119] Az elsőfokú bíróság helytállóan rögzítette, hogy az ingatlanban 2014. június 24-től kezdődően a felperesek érdekében álló kivitelezési munkálatok kezdődtek és folytak 2015. január 13. napjáig, majd ezt követően 2016. április 20-tól 2016. június 29-ig. A felperesek sem tették vitássá, hogy a kivitelezési munkálatok érintették a parkolóhelyeket - pontosabban azt, hogy a fogadó helyiséget a kivitelezés céljaira hasznosították. A parkolórendszer további tesztüzemének elvégzésére ennek folytán nem kerülhetett sor.
- Az elsőfokú bíróság a felek közti levelezés és a kooperáció anyaga, valamint a tanúvallomások alapján megalapozottan rögzítette, hogy 2016. május 4-ig a felperesek a parkolóhelyek használatát nem igényelték, továbbá azt is, hogy a felperesek érdekében álló kivitelés folyamatban léte, az épületfelügyeleti rendszer átalakítása és a tűzvédelmi rendszer kikapcsolása a parkolórendszer használatának akadályát képezte. Ilyen körülmények között a parkolórendszer próbaüzemére és annak formális átadására nem kerülhetett sor. Mivel a parkolóhelyek használata a munkálatok végzése alatt kizárt volt, annak a kivitelezés akadályát képezte, az alperest a parkolórendszer kijavításról értesítési kötelezettség nem terhelte, mivel az a Ptk. 277. § (5) bekezdése szerinti lényeges körülménynek nem minősült.
- [120] Minderre tekintettel megalapozottan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a bérlemény átadása 2014. január 21-én a parkolórendszerre nézve nem történt meg, e tekintetben az átadás-átvételt a felek közös megegyezéssel halasztották el, és 2014. szeptember 15-én a parkolórendszer üzemképes állapotban volt. A Fővárosi Ítéltábla a megállapítások közül mellőzi, hogy a felperesek részére 2014. szeptember 15-én az átadás megtörtént - annak megállapításával, hogy a formális átadás-átvételi eljárás lefolytatására a felperesek által végeztetett átalakítási munkák miatt nem volt lehetőség.
- [121] Nem alapos a felperesek azon hivatkozása, hogy mivel a belépés csak az alperes engedélyével történhetett, az alperes volt birtokban, így az átadás részükre nem történt meg; ezt cáfolja a felperesek által az ingatlanon végeztetett kivitelezés ténye.
- [122]. **B. L., L. V. és Z.T.** tanúk vallomásából kiderül, hogy a parkolórendszer biztonságos üzemeltetésének feltétele volt az épület tűzjelző rendszerének és az épületfelügyeleti rendszer működése, amely azonban az felperesek által végeztetett kivitelezés időtartama alatt nem működött. A kooperációs jegyzőkönyvek tanúsága szerint a tűzjelzőrendszer kikapcsolásának igénye a bérlők részéről már 2014. július 1-jén felmerült, majd ezt követően - a tanúvallomások által is igazoltan - a teljes tűzjelzőrendszer kikapcsolása 2014. október 21-én megtörtént. A 2014. október 27-i bejegyzés kifejezetten a teljes tűzjelzőrendszer kikapcsolását rögzítette. Ebből következően 2016. augusztus végéig a felperesek érdekkörébe eső okból a parkoló biztonságos üzemeltetésének feltétele hiányzott. Helytállóan rögzítette azt is az elsőfokú bíróság, hogy az épületfelügyeleti rendszer

részeként a kamerák üzemeltetése is szükségszerű volt, amelyek azonban a kivitelezés befejezéséig szintén üzemben kívül álltak. Figyelemmel arra, hogy a parkolóhelyek rendeltetésszerű használatának akadálya volt a felperesek által végeztetett kivitelezés, nincs jelentősége annak, hogy az igazoltan megvalósult üzemképes állapotot követően beállt egyéb körülmény folytán - így akár az áramellátás elmaradása miatt - az alperes esetleg ne tudta volna a további üzemeltetést biztosítani, vagy ne biztosította volna az üzemeltetés személyi feltételeit.

A felperesek fellebbezésében foglaltakkal ellentétben az elsőfokú bíróság az épületfelügyeleti rendszer működésének hiányát nem a recepciós pult áthelyezésének tényéből állapította meg, hanem dr. **B. L., B-N. Á. K., L. V. és Sz. T. G.** tanúvallomása, valamint a kooperációs jegyzőkönyvek tartalma alapján. A teljes tűzjelző kikapcsolásának időpontját a kooperációs jegyzőkönyv bejegyzése, míg az újbóli működést az erre kiadott használatbavételi engedély kelte igazolja.

- [123] A Fővárosi Ítéltábla egyetértett az elsőfokú bíróság azon megállapításával is, hogy az átalakítás befejezését követően, 2016. szeptember 1-jétől a felpereseknek - az együttműködési kötelezettségük folytán - a működtetés feltételeit biztosítaniuk kellett az alperes részére, így a bérlemény biztonságos üzemeltetéséhez szükséges épületfelügyeleti rendszerhez való hozzáférést is. A perben nem volt vitás, hogy a felperesek az épületen mind az épületfelügyeleti rendszert, mind a tűzvédelmi rendszert érintő kivitelezési munkákat végeztek. A 2016. június 1-jén tartott egyeztetésen az alperes a megvalósulási dokumentáció rendelkezésre bocsátását kérte, majd a 2016. június 8-i levelében konkrétan megjelölte a kért dokumentumokat. A 2016. június 13-án kelt levelében közölte, hogy az épületfelügyeleti rendszer elérhetetlenné vált számára. Mivel az átalakított épületfelügyeleti rendszerhez hozzáférés megtagadása az üzemeltetési feladatok ellátásának akadálya, így az alperes jogszerűen tagadta meg az üzemeltetést mind az épület, mind a parkoló viszonylatában. **Z.T.** tanúvallomása szerint a parkoló üzemeltetéséhez szükséges a tűzjelző és az épületfelügyeleti rendszer átalakítására vonatkozó dokumentáció. Az épületfelügyeleti rendszerhez való hozzáférés a parkoló üzemeltetéséhez azért szükséges, mert azon keresztül lehet „rálátni” a kamerákra. **L. V.** tanúvallomása szerint a tűzjelző leállítása garanciális és életvédelmi problémákat okoz, ezen felül a kivitelezéssel járó porterhelés miatt is szükséges volt. Dr. **B. L.** elmondása szerint a tűzjelző üzemeltetése előírás; amíg a tűzjelző nincs bekötve, addig a parkolórendszer kézi üzemmódban sem működtethető üzemszerűen, valamint a rendszer bővítése miatt sem kerülhetett erre sor.
- [124] A fentiekre tekintettel az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg azt, hogy az alperes részéről hibás teljesítés a parkolóhelyek, illetve a parkolórendszer vonatkozásában nem történt.
- [125] Az elsőfokú bíróság a felek közötti levelezés, a kooperációk és az építési napló anyaga, valamint a tanúvallomások alapján az üzemszerű működésre helytállóan következtetett, az erre indítványozott további szakértői bizonyítást szükségtelenként megalapozottan mellőzte.
- [126] Mivel az alperes részéről hibás teljesítés nem állapítható meg, az elsőfokú bíróság helytállóan ítélte az erre alapított árleszállítási és kártérítési igényt megalapozotlannak.

5. A viszontkereset

- [127] Az alperes a megismételt másodfokú eljárás során a viszontkeresetét felemelte és kérte a felpereseket a 2017. július 1. napjától 2019. július 19. napjáig esedékes bérleti díjak egyetemleges megfizetésére is kötelezni.

- [128] A viszontkereset megváltoztatására is irányadó, a keresetváltoztatás szabályai körében a Pp. 247. § (1) bekezdése akként rendelkezik, hogy a másodfokú eljárásban a keresetet megváltoztatni nem lehet.
A Pp. 146. § (1) bekezdése értelmében a felperes a keresetét az elsőfokú ítélet hozatalát megelőző tárgyalás berekesztéséig változtathatja meg.
Az (5) bekezdés c) pontja értelmében nem keresetváltoztatás az, ha a felperes a keresetét leszállítja, illetve az eredetileg nem követelt járulékokra vagy a követeléseknek, illetőleg a járulékoknak a per folyamán esedékessé vált részleteire is kiterjeszti.
- [129] Mivel az alperes a viszontkeresetét a 2017. július 1-jétől az általa állított átadási időpontig esedékes bérleti díjra és járulékaire terjesztette ki, ezen igény előterjesztése a Pp. 146. § (5) bekezdés c) pontja értelmében keresetváltoztatásnak nem minősül, az nem ütközik a keresetváltoztatás Pp. 247. § (1) bekezdésében megfogalmazott tilalmába. Ennek megfelelően foglalt állást a Fővárosi Ítéltábla a 16.Gf.40.203/2020/2., 16.Gf.40.176/2020/4., 10.Gf.40.614/2011/7. és a 14.Gf.40.525/2017/3. számú határozataiban is.
- [130] A felperesek álláspontjával szemben az alperesnek az egyes, negyedévente fizetendő bérleti díjrészek esedékessé válásával nem merült fel kötelezettsége az igénye perben történő, azonnali érvényesítésére. Az igényérvényesítés esetleges késedelmé csakis a követelés elévülése, avagy a késedelmes teljesítés, a kamatigény szempontjából lehet releváns - a jelen esetben a felperesek ilyenre nem hivatkoztak.
- [131] Az elsőfokú bíróság - a fentiek szerint kiegészített tényállásra is figyelemmel - helytállóan állapította meg, hogy az alperes keresetösségi joga fennáll. A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú ítélet meghozatalát követően történetekre is figyelemmel az ítélet indokolását az alábbiakkal egészíti ki.
- [132] A Kúria a Pfv.V.20.946/2019/6. számú végzésének indoklásában maga is biztosítéki célú engedménynek minősítette az alperes és a Zrt. szerződését. Az egymásnak ellentmondó tartalmú zálogszerződés és az engedményezési szerződés - azaz a záloggal terhelt követelés zálogjogosultra engedményezése - a felek szerződésből kitűnő szándéka szerint akként értelmezhető, hogy a céljuk a bérleti szerződésből eredő követelések biztosítéki célú lekötése volt, mégpedig a követelések tényleges átruházása nélkül. Erre enged következtetni az engedményezési szerződés megnevezése után szereplő követelések „óvadékként zárolására” utaló alcím, valamint az a tény is, hogy az engedményezésről értesítő levélben a Zrt. a bérleti díjakat az alperes bankszámlájára kérte utalni.
Ugyanakkor az alperes keresetösségi jogát a követelés engedményezése esetén is megalapozná az a - megismételt másodfokú eljárásban hivatkozott és igazolt - körülmény, hogy az alperes a hitelszerződésből eredő kötelezettsége teljesítésével a követelését terhető zálogjog mint biztosíték megszűnt, ezért ismét ő a követelés jogosultja. Ezt az álláspontját támasztja alá a Zrt. 2020. március 30-i levele, amelyben a felpereseket arról értesíti, hogy az engedmény visszavonásához hozzájárul, amely - tartalma szerint - a megvalósult visszaengedményezésre utal.
- [133] A Ptk. 423. §-a értelmében bérleti szerződés alapján a bérbeadó köteles a dolgot időlegesen a bérlő használatába adni, a bérlő pedig bért fizetni.
- [134] A felperesek nem vitatták, hogy 2017. július 1-jét követően az épület használata fejében bérleti díjat nem fizettek. Állították, hogy - a parkolóhelyek átadása hiányában - a bérleményt az alperes részükre nem adta át, míg másodsorban a késedelem miatti kötbér beszámítására hivatkoztak.

- [135] A hibás teljesítésnél kifejtettekre utalással a Fővárosi Ítéltábla a felperesek parkolóhelyek át nem adására való hivatkozását nem találta megalapozottnak. A parkolórendszer 2014. szeptember 15.-én működőképes állapotban volt, annak műszaki átadása a felperesek által végeztetett kivitelezési munkálatok folytán, majd azok elvégzését követően az átalakított épületfelügyeleti rendszer vonatkozó dokumentációja és a hozzáférés átadása hiányában hiúsult meg. A parkolórendszer működőképességére és a felperesek rendelkezésére bocsátására enged következtetni az a tény, hogy a felperesek a parkolóhelyekre nézve a bérleti díj fizetési kötelezettségüket mindvégig, és még 2017. július 1. után is teljesítették.
- [136] A Ptk. 246. § (1) bekezdése értelmében a kötelezett meghatározott pénzösszeg fizetésére kötelezheti magát arra az esetre, ha olyan okból, amelyért felelős, nem, vagy nem szerződésszerűen teljesít (kötbér).
- [137] Mivel a parkolóhelyek vonatkozásában a műszaki átadás-átvétel határideje a felek közös megegyezése alapján módosult, majd a működőképes állapotban lévő parkolórendszer átadás-átvételi eljárás keretében történő rendelkezésre bocsátása az időközben elkezdődött kivitelezési munkálatok miatt nem történhetett meg, az elsőfokú bíróság megalapozotlanul állapította meg, hogy a parkolóhelyek átadása során az alperes késedelembe nem esett, úgy járt el, ahogy az adott helyzetben általában elvárható, a műszaki átadás elmaradásáért felróhatóság nem terheli. Az elsőfokú bíróság ezért helytállóan állapította meg, hogy a felperesek késedelmi kötbér követelést az alperessel szemben nem érvényesíthetnek, így a megalapozatlan késedelmi kötbér követelésük a felhalmozódott bérleti díj tartozásuk kioltására nem alkalmas.
- [138] A Ptk. 296. § (1) bekezdése szerint a kötelezett a jogosulttal szemben fennálló egynemű és lejárt követelését - ha jogszabály kivételt nem tesz - a jogosulthoz intézett vagy a bírósági eljárás során tett nyilatkozattal tartozásába beszámíthatja. A (2) bekezdés értelmében a beszámítás erejéig a kötelezettségek megszűnnek.
- [139] Mivel a fenti jogszabályhely a beszámításhoz nem a beszámítási kifogás perben előterjesztését, hanem csupán a beszámításra irányuló nyilatkozat megtételét írja elő, ezért megalapozatlan a felperesek azon hivatkozása, hogy az alperes a 2019. június 4-i nyilatkozatával az óvadék összegét a követelésébe ne számíthatta volna be joghatályosan. A Fővárosi Ítéltábla megjegyzi, hogy az óvadék összegének beszámíthatósága hiányában az alperes viszontkeresetében magasabb összegű bérleti díjat érvényesíthetne, míg a felperesek az óvadék összegét csakis - a fentiek szerint megalapozatlan - érvénytelenség megállapítására irányuló keresetükben, az érvénytelenség jogkövetkezményeként érvényesítik.
- [140] A felperesek az alperes 2019. június 4-én közölt felmondásának tényét nem tették vitássá. Mivel a bérleti szerződés érvénytelensége a fentiek szerint nem állapítható meg, ezért nem helytálló a felperesek azon hivatkozása, amely szerint az érvénytelen szerződés felmondására irányuló nyilatkozat joghatás kiváltására alkalmatlan.
- [141] A felmondást tartalmazó 2019 június 4-i nyilatkozat, az alperes nem vitatott tényelőadása, valamint a sikertelen átadás-átvételtől készült közjegyzői ténytanúsítvány tartalma alapján megállapítható, hogy a 2019. június 17-én megkísérelt átadás-átvétel alkalmával az alperes - megelőző tájékoztatás hiányában - a műszaki átadás-átvételre felkészülni nem tudott. Alappal hivatkozott az alperes arra, hogy a létesítmény műszaki átvétele szakértők jelenlétét és alapos előkészületet kíván meg, pusztá bejárással és szemrevételezéssel az épület műszaki átvétele az alperesi jogi képviselőtől nem volt elvárható. Mindezen felül a közjegyzői ténytanúsítványból kitűnően a helyszínen a felperesek jogi

képviselője arra is utalt, hogy az épület működőképes állapotban történt átvételének igazolását várja el az átadás feltételeként.

Az ezt követő, 2019. július 3-i átadási kísérletnél - az előzményekre tekintettel - az alperes immár tisztában lehetett a felperesi elvárásokkal. Figyelemmel azonban arra, hogy a felek bérleti szerződése a bérlemény visszaadásakor a közös műszaki átadás-átvételi eljárás lefolytatását nem kívánja meg, hanem kifejezetten csupán a kulcs visszaadásáról rendelkezik, valamint a bérlemény visszaadásánál a közös műszaki felmérés lefolytatását egyéb jogszabály sem írja elő - ilyenre a felperesek sem hivatkoztak - a felperesek megalapozatlanul támasztották az ingatlan átadásának feltételeként a közös műszaki felmérés lefolytatását.

- [142] Ebből kifolyólag - a jogosulti késedelem hiányában - a bérlemény alperes rendelkezésére bocsátása időpontjának (bérleti szerződés 13.2. pont) 2019. július 19. napját kell tekinteni, az alperesek bérleti díj fizetésére a bérleti szerződés 13.2. pontja értelmében ez időpontig kötelesek.
- Miután nem volt vitás, hogy a felperesek 2017. július 1. napjától kezdődően a bérleti díj fizetési kötelezettségüknek nem tettek eleget, valamint nem volt vitás, hogy a 2017. július 1. napjától 2019. július 19. napjáig járó bérleti díj összege a felemelt viszontkereseti kérelemben foglalt összeggel egyezik, a felperesek kötelesek az alperesnek az elmaradt 778.117.387 forint bérleti díjat, valamint annak késedelmi kamatait megfizetni. A fizetési kötelezettségük a bérleti szerződés 14.2. pontja alapján egyetemleges.
- [143] A Fővárosi Ítéltábla a fentiekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét a keresetet elutasító részében - kis részben eltérő indokolással - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján, helybenhagyta, míg a viszontkereset vonatkozásában azt szintén a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben - a főkövetelés és kamatai tekintetében - megváltoztatta és a főkövetelés egyetemlegesen fizetendő összegét 107.412.741 forintról 778.117.387 forintra felemelte, míg a késedelmi kamatra vonatkozó rendelkezést akként változtatta meg, hogy a felpereseket a felemelt összeg után a rendelkező részben foglaltak szerinti, a nem vitatott esedékességektől számított, a Ptk. 301/A. § (2) bekezdése szerinti késedelmi kamat megfizetésére kötelezte.
- [144] A fellebbezések eredménytelensége folytán a pernyertesség-pervesztesség aránya nem változott meg, ezért helytállóak az elsőfokú ítéletnek a perköltségek viselésére vonatkozó,összagszerűségében nem vitatott rendelkezései is. Erre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét a teljes perköltségre kiterjedően hagyta helyben.
- [145] A Fővárosi Ítéltábla a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az eredménytelenül fellebbező felpereseket az alperesnek a Kúria által megállapított 1.340.000 forint, felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltsége és az ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltsége megfizetésére. A fellebbezett pertárgy érték, azaz 3.250.567.213 forint és a másodfokú eljárásban felemelt viszontkereset-rész, 670.704.646 forint mint további pertárgy érték figyelembevételével állapította meg az alperesnek járó ügyvédi munkadíj összegét azzal, hogy a 3.250.567.213 forint pertárgy értékre eső ügyvédi munkadíj a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet (a továbbiakban: IM. rendelet) 3. § (2) bekezdés a)-c) pontjai, (4), (5) bekezdése és 4/A. §-a alapján 8.676.400 forint + áfa, míg a felemelt viszontkereset-részre mint pertárgy értékre eső, az IM rendelet 3. § (2) bekezdés a)-c) pontjai, (4), (5) bekezdése és 4/A. §-a alapján megállapítható 2.226.760 forint + áfa ügyvédi munkadíjat az IM. rendelet 3. § (6) bekezdés alkalmazásával mintegy felére, 1.000.000 forint + áfa összegre mérsékelte, mivel ez áll arányban a kifejtett és szükséges jogi képviselői tevékenységgel.

Budapest, 2020. szeptember 30.

. Rutkai Éva s.k.
a tanács elnöke

. Kolozs Balázs s.k.
előadó bíró

dr. Molnár József s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: